



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Engenharia

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

Cláudia Alves

Tese para obtenção do Grau de Doutor em
Arquitetura
(3º ciclo de estudos)

Orientador: Prof. Catedrático | FAUP
Arquiteto Manuel Correia Fernandes
Coorientador: Prof. Auxiliar | UBI
Arquiteto Miguel João Mendes do Amaral Santiago Fernandes

Covilhã, janeiro de 2016

| Dedicatória

Aos Meus.

| Agradecimentos

Sendo esta tese resultado de quem, por um momento, escolhe a palavra em substituição do desenho para concretizar uma ideia, partilho-a com todos aqueles que, com o seu apoio e confiança, me ajudaram a realizar este “projeto” e a quem quero aqui prestar o meu agradecimento:

Ao meu orientador, o Professor Manuel Correia Fernandes, um especial obrigado pelo saber, rigor, disponibilidade e amizade constantes ao longo deste percurso.

Ao meu coorientador, o Professor Miguel Santiago pela receptividade no meio académico da Universidade, pelo acompanhamento em todas as etapas necessárias.

À Professora Fernanda Paula Oliveira que me acolheu no seu saber, na partilha e na vontade de novas abordagens e desafios.

À Professora Dulce Lopes que me acolheu no seu saber, na partilha e no colocar de novas perspetivas.

Ao IHRU, na pessoa do seu Presidente do Conselho Diretivo, o Arquiteto Vítor Reis, e à técnica Maria Margarida Magalhães Colaço, pelo cuidado em como atenderam aos meus pedidos, pela informação e esclarecimentos prestados.

Aos diversos Municípios, na pessoa de seus Autarcas, Dirigentes e Técnicos, que contribuiriam com as suas respostas na compilação de informação que se dispersa encontrando neste tipo de trabalhos uma oportunidade de encontro e contributo.

Por alguma razão particular...

Município de Almada, na pessoa de António Janeiro

Município de Vila Nova da Barquinha, na pessoa de Fátima Capela

FUTURLAGOS, na pessoa de Frederico Paula

Município de Lisboa, na pessoa de Paulo Pais

Município de Loures, na pessoa de Pedro Arrabaça

Município de Sines, na pessoa de Pedro Martins

Município de Portalegre, na pessoa de Susana Sousa

Município de Ponte de Lima, na pessoa de Susana Zamith

Município de Faro, na pessoa de Teresa Valente

Município de Leiria, na pessoa de Vitória Mendes

Ao Sr Paulo, dos Serviços Académicos da Universidade da Beira Interior, uma palavra de gratidão por todo o cuidado que sempre prestou ao meu processo.

A todos os amigos e conhecidos com quem me fui cruzando, no decurso da elaboração desta tese e que, em alguma circunstância de discussão e reflexão, deram o seu contributo.

| Resumo

A reabilitação urbana é um tema inevitavelmente presente, no discurso dos vários intervenientes, quando se pretende intervir na cidade.

Enquanto processo integrado, implica uma abordagem que não se centra apenas na reabilitação física dos edifícios mas que apreende as especificidades da área a reabilitar, as suas carências e potencialidades, nas suas diversas dimensões.

No contexto atual, face às dinâmicas urbanas associadas a fatores económicos e sociais, importa enumerar e interpretar os instrumentos disponíveis e a ação dos seus intervenientes.

A presente tese debruça-se sobre o atual instrumento de atuação no âmbito da temática da reabilitação urbana, o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), e analisa qual a incidência da sua aplicação e operacionalização, no quadro da ação municipal, com o objetivo de aferir o seu grau e coerência de aplicabilidade.

Numa abordagem mais ampla, importa enumerar e clarificar os instrumentos de atuação, em especial, no que se refere aos regimes jurídicos no âmbito da reabilitação urbana que, nos últimos anos, se concretizaram e procuraram implementar no quadro de ação nacional.

Numa abordagem mais específica, importa o entendimento do RJRU na sua aplicação e articulação entre a política de reabilitação urbana e a política urbanística municipal.

A política de reabilitação urbana, que envolve fatores de natureza social, económica, ambiental e cultural, tem de estar devidamente integrada na política urbanística municipal sendo determinante aferir a aplicabilidade do RJRU enquanto indicador da orientação e capacitação dos municípios tanto ao nível da estratégia como da operacionalização.

Neste sentido, são sistematizadas e analisadas as ARU's vigentes, que resultam de publicação em Diário da República, permitindo estabelecer um levantamento da aplicação do RJRU no quadro da ação municipal.

Palavras-chave

Cidade, reabilitação urbana, planeamento, estratégia, gestão, monitorização

| **Abstract**

Urban rehabilitation or renewal is an unavoidable topic among stakeholders when intervention work is intended within a city.

When it is an integrated process, it involves an approach which is based not only on the physical rehabilitation of buildings, but also on the specific elements of the area to be rehabilitated, its needs and potential in all its diverse dimensions.

Within the current context, when considering urban dynamics which are linked to socio-economic factors, it is important to enumerate and interpret the instruments available and the action of the stakeholders.

This thesis focuses on the current instrument of action within the scope of urban renewal, the Legal Framework for Urban Renewal (LFUR) (*RJRU*), and analyses the impact of its application and operations within the context of municipal action in order to assess the degree and coherence of application.

At a broader level, it is important to list and explain the instruments of action specifically within the context of legal frameworks within urban renewal which, within recent years, have been designed and implemented within the framework of national action.

At a more specific level, it is important to understand the LFUR (*RJRU*) as it is applied and articulated between urban rehabilitation and municipal town planning policies.

Urban renewal policy, which involves social, economic, environmental and cultural factors, needs to be properly integrated within municipal town planning policy as it is a determining factor in order to assess the applicability of the LFUR (*RJRU*) as a guidance and capability indicator for towns, both at a strategic and operational level.

In this context, current areas for urban renewal (AURs), as published in the *Diário da República* (the Portuguese Official Gazette of the Republic), are systematised and analysed in order to assess the application of the LFUR (*RJRU*) within municipal action.

Keywords

City, urban rehabilitation, planning, strategy, management, monitoring

| Índice

Dedicatória	i
Agradecimentos	iii
Resumo	v
Abstract	vii
Índice	ix
Lista de Figuras	xv
Lista de Fluxogramas	xix
Lista de Tabelas	xx
Lista de Siglas e Acrónimos	xxi
Introdução	xxiii
Enquadramento do tema	xxiii
Pertinência do tema	xxiv
Metodologia e estrutura do documento	xxvii
Título I Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente	1
Capítulo I.1 Património, Património Urbano, Reabilitação Urbana: enquadramento e clarificação de conceitos	3
I.1.1 Património: doutrinas e intervenientes	3
I.1.1.1 <i>Conceitos e teorias</i>	5
I.1.1.2 <i>Principais cartas, convenções e recomendações</i>	22
I.1.1.3 <i>As instituições e organismos</i>	42
I.1.1.4 <i>A “consciência portuguesa”</i>	45
I.1.2 Património Urbano: chegada à escala urbana	64
I.1.2.1 <i>As primeiras intervenções</i>	64
I.1.2.2 <i>Património Urbano: as teorias</i>	69
I.1.3 Reabilitação Urbana: contexto internacional, a prática	71
I.1.3.1 <i>A consciência internacional: as primeiras abordagens</i>	71
I.1.3.2 <i>Década de 50: pós-guerra e a reconstrução das cidades</i>	74
I.1.3.3 <i>Década de 60: as políticas públicas de intervenção</i>	78
I.1.3.4 <i>Década de 70: o regresso à arquitetura da cidade</i>	87
I.1.3.5 <i>Década de 80: a cidade e o seu território</i>	92
I.1.3.6 <i>Décadas de 90 e 2000: novos paradigmas</i>	109
I.1.3.7 <i>2014-2020: (pós 2013) novos desafios</i>	119
I.1.4 Principais conceitos decorrentes da doutrina e da prática	122
Capítulo I.2 Reabilitação Urbana: contexto nacional, a prática	129
I.2.1 Planeamento urbanístico em Portugal: as primeiras propostas	129
I.2.1.1 <i>As primeiras propostas</i>	129
I.2.1.2 <i>Os planos e a cidade existente: abordagens diferenciadas</i>	138
I.2.1.3 <i>Os Colóquios e os Estudos</i>	140

I.2.2 Os programas: apoio técnico e financeiro	148
I.2.2.1 <i>As primeiras intervenções</i>	148
I.2.2.2 <i>Os primeiros programas nacionais: a habitação</i>	150
I.2.2.3 <i>Os primeiros programas nacionais: a reabilitação urbana</i>	152
I.2.3 As políticas urbanas nacionais (europeias) de aplicação local: processos de gestão	160
I.2.3.1 <i>A Iniciativa Comunitária URBAN (1994-1999) / (2000-2006)</i>	160
I.2.3.2 <i>PRU - Programa de Revitalização Urbana (1997-2003)</i>	164
I.2.3.3 <i>PROQUAL - Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML (1998-2007)</i>	164
I.2.3.4 <i>POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades (2000-2006)</i>	166
I.2.3.5 <i>Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013)</i>	169
I.2.3.6 <i>INTERREG (1990-1993) (1994-1999) (2000-2006) (2007-2013) (2014-2020)</i>	175
I.2.3.7 <i>Os processos de gestão: algumas considerações</i>	179
Capítulo I.3 Reabilitação Urbana: quadro geral dos regimes jurídicos	189
I.3.1 Reabilitação Urbana: quadro da evolução das políticas urbanísticas	189
I.3.1.1 <i>Disposições legais: novas escalas</i>	189
I.3.1.2 <i>Principais disposições legais e regulamentares: o período pós-revolução</i>	190
I.3.2 Reabilitação Urbana: capítulo especial do “direito do urbanismo”	203
I.3.2.1 <i>Conceito de reabilitação urbana no quadro legislativo português</i>	203
I.3.2.2 <i>Políticas urbanas e a reabilitação urbana</i>	210
I.3.2.3 <i>Os regimes jurídicos de reabilitação urbana</i>	225
I.3.3 Reabilitação Urbana: diplomas conexos	227
I.3.3.1 <i>Património Cultural</i>	229
I.3.3.2 <i>Lei de Bases</i>	232
I.3.3.3 <i>Novo RJIGT</i>	240
I.3.3.4 <i>RJUE</i>	248
I.3.3.5 <i>Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU)</i>	252
I.3.3.6 <i>Código de Expropriações (CE)</i>	255
I.3.3.7 <i>Tributação e Benefícios Fiscais</i>	257
I.3.3.8 <i>Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais</i>	265
I.3.3.9 <i>Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais</i>	267
I.3.3.10 <i>Programas de apoio</i>	270
I.3.3.11 <i>Arrendamento urbano</i>	286
Título I Síntese conclusiva	297
Título II Os diplomas da Reabilitação Urbana: aplicação e (des)continuidades	301
Capítulo II.1 DL 104/2004: Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana (RJERU)	303
II.1.1 DL 104/2004: enquadramento	303
II.1.2 DL 104/2004: o diploma legal e conteúdos	304

II.1.3 SRU: o modelo institucional	307
II.1.3.1 <i>SRU: modelo institucional</i>	307
II.1.3.2 <i>SRU: competências jurídicas</i>	311
II.1.3.3 <i>SRU: procedimento especial de licenciamento ou autorização</i>	316
II.1.4 Da gestão à execução técnica	319
II.1.4.1 <i>Da gestão à execução técnica</i>	319
II.1.4.2 <i>Zona de intervenção</i>	319
II.1.4.3 <i>Unidade de Intervenção (UI)</i>	320
II.1.4.4 <i>Documento Estratégico (DE)</i>	321
II.1.4.5 <i>Intervenção</i>	325
II.1.4.6 <i>Mecanismos de intervenção e viabilidade das operações</i>	329
Capítulo II.2 DL 307/2009: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)	333
II.2.1 DL307/2009: enquadramento	333
II.2.1.1 <i>As propostas do PNPOT</i>	333
II.2.1.2 <i>Da discussão pública à publicação da autorização legislativa</i>	336
II.2.2 DL 307/2009: diploma legal e conteúdos	341
II.2.3 Programação e execução	345
II.2.3.1 <i>Área de Reabilitação Urbana (ARU)</i>	345
II.2.3.2 <i>Operação de Reabilitação Urbana (ORU)</i>	350
II.2.3.3 <i>Entidade gestora</i>	357
II.2.3.4 <i>Modelos de execução da ORU</i>	359
II.2.3.5 <i>Instrumentos de execução da ORU</i>	361
Capítulo II.3 L 32/2012: a primeira alteração ao RJRU	371
II.3.1 L32/2012: enquadramento	371
II.3.2 As principais alterações introduzidas ao RJRU	374
II.3.2.1 <i>Flexibilização e simplificação do procedimento de criação das ARU's e aprovação das ORU's</i>	374
II.3.2.2 <i>Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas</i>	383
II.3.2.3 <i>Criação de um regime especial de reabilitação urbana para edifícios ou frações cuja construção, legalmente constituída, tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos</i>	385
II.3.2.4 <i>Medidas complementares</i>	386
Capítulo II.4 Análise comparada dos diplomas	387
II.4.1 DL 104/2004 versus DL 307/2009	387
II.4.1.1 <i>Entidade promotora da reabilitação urbana</i>	387
II.4.1.2 <i>Área de Intervenção / instrumentos da operação de reabilitação urbana</i>	388
II.4.1.3 <i>ARU e ACRRU</i>	389
II.4.1.4 <i>ORU</i>	389
II.4.2 DL 307/2009 versus L32/2012	390
II.4.2.1 <i>ARU e ORU</i>	390

Título II Síntese conclusiva	395
Título III RJRU: da instrumentação à intervenção	397
Capítulo III.1 Da instrumentação à intervenção: <i>articulação</i>	399
III.1.1 Da instrumentação à intervenção: <i>uma (intervenção) estratégi(c)a</i>	399
III.1.2 Reabilitação Urbana: <i>um posicionamento</i>	428
Capítulo III.2 Da instrumentação à intervenção: <i>metodologia</i>	431
III.2.1 Metodologia: enquadramento	431
III.2.2 Metodologia: princípios e objetivos	432
III.2.3 Metodologia: etapas do processo	438
III.2.4 Metodologia: meios de ação	441
III.2.4.1 <i>Integração do projeto na política urbana</i>	441
III.2.4.2 <i>Papel mobilizador das autoridades públicas</i>	442
III.2.4.3 <i>Apoio de uma equipa técnica multidisciplinar</i>	443
III.2.4.4 <i>Participação / envolvimento da população</i>	444
III.2.4.5 <i>Instrumentos jurídicos adequados</i>	445
III.2.4.6 <i>Recursos financeiros disponíveis</i>	445
III.2.4.7 <i>Ter em conta o fator tempo</i>	446
Capítulo III.3 Da instrumentação à intervenção: <i>atuação estratégica e operacional</i>	449
III.3.1 Projecto “Innovative Urban Planning and Management” (IUPM)	449
III.3.2 Atuação estratégica e operacional: formulação	457
III.3.2.1 <i>Desafios e objetivos</i>	460
III.3.2.2 <i>Dimensões</i>	461
III.3.2.3 <i>Formulação de um modelo</i>	464
III.3.2.4 <i>Modelo de gestão</i>	467
Capítulo III.4 Da instrumentação à intervenção: <i>uma proposta de Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]</i>	473
III.4.1 RJRU: componentes	473
III.4.1.1 (I) <i>Área de Reabilitação Urbana (ARU)</i>	473
III.4.1.1.1 <i>ARU: delimitação</i>	474
III.4.1.1.2 <i>ARU: premissas na delimitação</i>	482
III.4.1.1.2 <i>ARU: efeitos da delimitação</i>	485
III.4.1.1.4 <i>ARU: gestão urbanística (programada)</i>	485
III.4.1.2 (II) <i>Operação de Reabilitação Urbana (ORU)</i>	489
III.4.1.2.1 <i>ORU: programação</i>	489
III.4.1.2.2 <i>ORU: aprovação</i>	498
III.4.1.2.3 <i>ORU: gestão</i>	498
III.4.1.2.4 <i>ORU: execução</i>	501
III.4.1.2.5 <i>ORU: financiamento</i>	505

III.4.1.3 (III) Avaliação e Monitorização	521
III.4.1.3.1 Avaliação e Monitorização: conceitos e aplicação	521
III.4.1.3.2 Avaliação e Monitorização: ARU's (1ª Geração)	529
III.4.2 RJRU: uma proposta de Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]	535
III.4.2.1 MAP_RJRU: definição e caracterização das etapas (componentes)	536
III.4.2.2 MAP_RJRU: metodologia de atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU_matriz	538
III.4.2.3 MAP_RJRU: análise cruzada	541
III.4.2.3 MAP_RJRU: municípios	557
Título III Síntese conclusiva	561
 Conclusões finais	565
 Bibliografia	575
 ANEXOS	
 Índice (ANEXOS)	587
ANEXOS Título I	593
A.I.1 Principais Cartas, Convenções e Recomendações Internacionais / Legislação Nacional - Síntese cronológica comparada	595
A.I.2 Conceitos associados à “entidade física urbana” em contexto histórico - Glossário	607
A.I.3 a) Conceitos associados à “intervenção urbana” - Glossário	609
A.I.3 b) Cronologia de correntes de “intervenção urbana”/caracterização - quadro	613
A.I.4 a) Regulamentação Urbanística (sumária) e Programas - (pré e pós 25 de abril)	615
A.I.4 b) Ações introduzidas pelos diplomas legais no planeamento urbanístico em Portugal	621
A.I.5 Programas de apoio técnico e financeiro: PRID	623
A.I.6 Programas de apoio técnico e financeiro: PRU	625
A.I.7 Programas de apoio técnico e financeiro: PRAUD	627
A.I.8 Modelos de gestão: A Iniciativa Comunitária URBAN	629
A.I.9 Modelos de gestão: Programa de Revitalização Urbana (PRU)	631
A.I.10 Modelos de gestão: Programa PROQUAL - Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML	633
A.I.11 Modelos de gestão: POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades	635
A.I.12 Modelos de gestão: Política de Cidade POLIS XXI	637
A.I.13 Análise dos Programas: Pontos Fortes / Pontos Fracos	639

ANEXOS Título II	641
A.II.1 DL 104/2004, 7 de maio	643
A.II.2 DL 104/2004, 7 de maio: síntese dos conteúdos do diploma	655
A.II.3 DL 104/2004, 7 de maio: diplomas associados (à data da vigência do diploma)	657
A.II.4 DL 307/2009, 23 de outubro	661
A.II.5 DL 307/2009, 23 de outubro: síntese dos conteúdos do diploma	679
A.II.6 Quadro resumo: Tributação e Benefícios fiscais	681
A.II.7 Memorando de entendimento sobre as condicionalidades de política económica - Celebrado entre o Governo, a Comissão Europeia (CE), o Banco Central Europeu (BCE) e o Fundo Monetário Internacional (FMI)	687
A.II.8 DL 307/2009, 23 de outubro: Alterações e Aditamentos - L 32/2012, 14 de agosto - DL 136/2014, 9 de setembro	689
A.II.9 DL 104/2004, 7 de maio <i>versus</i> DL 307/2009, 23 de outubro - Análise comparada	707
A.II.10 ACRRU <i>versus</i> ARU - Análise comparada	709
A.II.11 DL 307/2009, 23 de outubro <i>versus</i> L 32/2012, 14 de agosto - Análise comparada	711
ANEXOS Título III	715
A.III.1 Levantamento das SRU's	717
A.III.1.1 SRU's - Constituídas (Município / Estado)	717
A.III.1.2 SRU's - Constituídas (Municipal) / Outras entidades (Reabilitação Urbana) - Ativas / extintas - sem atividade	719
A.III.2 ACRRU's - Levantamento das ACRRU'S - Relação com: SRU's / ARU's (RJRU) / PMOT's (PU/PP)	723
A.III.3 ARU's - Levantamento das ARU's (REARU/EBF)	731
A.III.4 ARU's - Levantamento das ARU's (RJRU) / Município	735
A.III.5 ARU's - Quantificação das ARU's (RJRU) / relação por anos (2009-2015)	743
A.III.6 Mapa de Localização das SRU's - Constituídas (Município / Estado) - Constituídas (Município) / Outras entidades (Reabilitação Urbana) - Ativas / extintas - sem atividade	745
A.III.7 Mapa de Localização - ACRRU's	749
A.III.8 Mapa de Localização - ARU's (REARU/EBF)	753
A.III.9 Mapa de Localização - ARU's (RJRU)	757
A.III.10 Mapa de Localização - ARU's (RJRU): 1ª geração / 2ª geração	761
A.III.11 Mapa de Localização - ARU's (RJRU) - ORU's SIMPLES / ORU's SISTEMÁTICAS - (3 anos / caducidade)	765
A.III.12 Mapa de Sobreposição - ACRRU's + SRU's/OUTRAS ENTIDADES	769
A.III.13 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + SRU'S/OUTRAS ENTIDADES	773
A.III.14 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ACRRU's	777
A.III.15 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ARU's (REARU/EBF)	781

| Lista de Figuras

	Título I	
Figura I.1	Gravura de Piranesi (1720-1778) - Veduta di Campo Vaccino	6
Figura I.2	Giuseppe Valadier Roma: Arco de Tito (estudos)	9
Figura I.3	Giuseppe Valadier e Raffaele Stern Roma: Coliseu (antes do restauro)	9
Figura I.4	Roma: restauro do Coliseu (1807-1826) Estrutura de madeira idealizada por Valadier para desenvolver as atividades de restauro do anel exterior	10
Figura I.5	Giuseppe Valadier e Raffaele Stern Roma: restauro do Coliseu (1807-1826)	10
Figura I.6	Viollet-le-Duc Pierrefonds (antes do restauro)	12
Figura I.7	Viollet-le-Duc Pierrefonds (depois do restauro)	12
Figura I.8	Veneza: colapso do <i>Campanile</i> da Praça de São Marcos (1902)	15
Figura I.9	Luca Beltrami Veneza: reconstrução do <i>Campanile</i> da Praça de São Marcos (vista geral)	15
Figura I.10	Gustavo Giovannoni Trento: <i>Torre Aguila</i> . Valorização da malha histórica	20
Figura I.11	Le Corbusier <i>Plan Voisin</i> , Paris (1925)	26
Figura I.12	Poster “Ano Europeu do Património Arquitetónico” (1975)	29
Figura I.13	DGEMN Capa do Boletim DGEM - “Igreja de Leça do Bailio”, Nº1 (1935)	48
Figura I.14	S. Pedro de Rates Projeto de restauro da capela-mor e alçado nascente (após restauro)	49
Figura I.15	S. Pedro de Rates Cabeceira destruída, fase de obras (durante o restauro)	49
Figura I.16	S. Pedro de Rates Marcação da capela-mor, fase de obras (durante o restauro)	49
Figura I.17	S. Pedro de Rates Fachada norte, antes e depois do restauro	49
Figura I.18	S. Pedro de Rates Fachada norte, antes e depois do restauro	49
Figura I.19	Paço de Sousa Antes do restauro	50
Figura I.20	Paço de Sousa Depois do restauro	50
Figura I.21	Paço de Sousa Trabalhos dos populares durante as obras	50
Figura I.22	Estado Novo Cidade de Guimarães - área envolvente ao Paço dos Duques de Bragança (planta de localização com indicação das expropriações - 1953)	52
Figura I.23	Estado Novo Cidade de Guimarães - área envolvente ao Paço dos Duques de Bragança (vista aérea antes dos arranjos exteriores)	52
Figura I.24	Évora Praça do Giraldo antes e depois da restituição cromática	53
Figura I.25	Évora Praça do Giraldo antes e depois da restituição cromática	53
Figura I.26	Évora Edifício na Rua Cinco de Outubro: antes e depois da renovação do restauro urbano	53
Figura I.27	Évora Edifício na Rua Cinco de Outubro: antes e depois da renovação do restauro urbano	53
Figura I.28	Estado Novo A lição de Salazar: “Deus, Pátria, Família”	54
Figura I.29	Estado Novo Portugal dos Pequeninos - “retrato vivo da portugalidade”	54
Figura I.30	Estado Novo “Inquérito à Arquitectura Popular em Portugal”	55
Figura I.31	Cabeça Padrão Publicação de divulgação do “Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve” (1969)	57
Figura I.32	Cabeça Padrão “Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve” - Ficha de prospecção do espaço envolvente à Igreja Matriz de Pera (Silves).	57
Figura I.33	Fernando Távora “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - Capa do estudo	58
Figura I.34	Pousada de Santa Marinha da Costa Vista de sul antes das obras	59
Figura I.35	Pousada de Santa Marinha da Costa Vista de sul depois das obras	59
Figura I.36	Paris Planta antes dos trabalhos de Haussman (1853)	65
Figura I.37	Paris Planta de Paris com as transformações executadas por Haussman	65
Figura I.38	Paris Projeto para a abertura da “Avenue de L’Opera”	66
Figura I.39	Paris Vista da “Avenue de L’Opera”	66
Figura I.40	Barcelona Cerdá: “Plano topográfico de los alrededores de Barcelona” (1858)	67
Figura I.41	Barcelona Cerdá: Plano de “modificación y ampliación” de Barcelona (1859)	67
Figura I.42	Barcelona Plano de Ildefons Cerdá para o ensanche (1859)	68

Figura I.43	Barcelona Plano de Ildefons Cerdá para a Cidade Antiga (1859)	68
Figura I.44	Sitte Capa e páginas do seu livro <i>Der Stadtebau</i> (1889)	70
Figura I.45	Le Corbusier Renovação urbana (leituras)	72
Figura I.46	Le Corbusier Renovação urbana (leituras)	72
Figura I.47	Le Corbusier Renovação urbana (leituras)	72
Figura I.48	Le Corbusier Renovação urbana (leituras)	72
Figura I.49	Le Corbusier <i>Plan Voisin</i> , Paris (1925) - desenho da proposta	73
Figura I.50	Le Corbusier <i>Plan Voisin</i> , Paris (1925) - maquete	73
Figura I.51	Le Corbusier <i>Plan Voisin</i> , Paris (1925) - planta	73
Figura I.52	Le Corbusier <i>Plan Voisin</i> , Paris (1925) - maquete	73
Figura I.53	Ciutat Vella Plano - GATCPAC (1934)	74
Figura I.54	Varsóvia Praça do Castelo: após a guerra e após reconstrução	76
Figura I.55	Varsóvia Praça do Castelo: após a guerra e após reconstrução	76
Figura I.56	Kevin Lynch Ilustrações do livro “Imagem da Cidade” (1960)	78
Figura I.57	Gordon Cullen “Uma vítima da desurbanização traça o seu próprio protesto público, a memória de um aglomerado na justa densidade”	78
Figura I.58	York “ <i>A study in conservation</i> ” - Usos do solo urbano (1968)	81
Figura I.59	York “ <i>A study in conservation</i> ” - Estado de conservação do edificado (1968)	81
Figura I.60	York “ <i>A study in conservation</i> ” - Fachadas de <i>Low Petergate</i> (1968)	81
Figura I.61	Rouen Delimitação do “ <i>Secteurs sauvegardés</i> ”	84
Figura I.62	Bourges “ <i>Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur</i> ” - Classificação do edificado (1965-69)	85
Figura I.63	Amiens “Cidade Monumento de França” - Declarada pela Lei Malraux	87
Figura I.64	Dijon Outra das cidades salvaguardadas pela Lei Malraux	87
Figura I.65	Bolonha Estudos tipológicos - Plano do Centro Histórico de Bolonha	9
Figura I.66	Bolonha Reabilitação de conjunto habitacional no quarteirão “ <i>San Leonardo</i> ”	90
Figura I.67	Bolonha Programa de intervenções públicas - Plano do Centro Histórico de Bolonha	91
Figura I.68	Bolonha Programa de intervenções públicas - Plano do Centro Histórico de Bolonha	91
Figura I.69	Símbolo da Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades	93
Figura I.70	Plano Geral Metropolitano (PGM) (1976)	95
Figura I.71	Área abrangida pelos PERI	97
Figura I.72	PERI - Setor Oriental	98
Figura I.73	PERI - <i>Raval</i>	98
Figura I.74	<i>Rambla del Raval</i>	99
Figura I.75	<i>Rambla del Raval</i>	99
Figura I.76	PERI - Bairro Gótico	99
Figura I.77	“ <i>Ciutat Vella</i> ” Intervenções urbanísticas - ARI (1984)	102
Figura I.78	Vistas Áreas - Ciutat Vella	103
Figura I.79	Vistas Áreas - Ciutat Vella	103
Figura I.80	Praça do Museu de Arte Contemporânea de Barcelona (MACBA)	103
Figura I.81	Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona (CCCB)	103
Figura I.82	ANAH. Documentos de apoio a candidaturas a financiamento e fichas técnicas de apoio ao projeto	104
Figura I.83	Lyon “Acções de requalificação da habitação privada: OPAH e plano de luta contra o habitat indigno”	106
Figura I.84	Paris, Goutte d’Or Intervenções de reabilitação urbana (OPAH) num quarteirão emblemático: aplicação prática do princípio da cidade histórica como área residencial por excelência	106
Figura I.85	Berlim IBA: propostas de diversos arquitetos convidados para intervirem no “ <i>Kreuzberg</i> ”	107
Figura I.86	Iniciativas e documentos mais relevantes para as dimensões urbana e territorial no âmbito da União Europeia	118
Figura I.87	Plano Geral de Melhoramentos de Lisboa - Frederico Ressano Garcia (1903)	130
Figura I.88	Plano Geral para o Porto e sua relação com a antiga malha urbana - Barry Parker (1915)	130
Figura I.89	Plano Geral de Melhoramentos da Póvoa do Varzim - Ezequiel de Campos (1920)	131

Figura I.90	“Ante-Projecto de Urbanização de Embelezamento e de Extensão da Cidade de Coimbra” - Etienne de Groer (1940)	133
Figura I.91	Zona de Proteção do Mosteiro de Arouca - Alberto da Silva Bessa (1960)	136
Figura I.92	Guimarães, Praça de Nossa Senhora da Oliveira - Projeto para arranjo das fachadas	137
Figura I.93	Plano Geral de Urbanização de Faro - João Aguiar (aprovado pela Câmara Municipal de Faro, 2 de junho de 1945)	139
Figura I.94	Plano Geral de Urbanização de Faro - João Aguiar	139
Figura I.95	Plano Geral de Urbanização de Évora - Etienne de Groer (1947) - Esquema / Demolições / Final	139
Figura I.96	Plano Geral de Urbanização de Évora - Etienne de Groer (1947) - Esquema / Demolições / Final	139
Figura I.97	Plano Geral de Urbanização de Évora - Etienne de Groer (1947) - Esquema / Demolições / Final	139
Figura I.98	“Estudo de Prospeção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve” Exemplo de Ficha de inquérito e análise para edifícios	143
Figura I.99	“Estudo de Prospeção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve” Exemplo de Ficha de inquérito e análise para os espaços públicos	143
Figura I.100	Ribeira-Barredo, anos 60 - Ambiente degradado e população desfavorecida	146
Figura I.101	Ribeira-Barredo, anos 60 - Ambiente degradado e população desfavorecida	146
Figura I.102	Fernando Távora “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - Levantamento da situação existente (Quarteirão I)	146
Figura I.103	Fernando Távora “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - Proposta/planta (Quarteirão I)	146
Figura I.104	Fernando Távora “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - Proposta/alçado (Quarteirão I)	146
Figura I.105	Principais zonas operacionais de preservação do património urbano em fase de estudo e planeamento ou já estudadas nos anos 90	149
Figura I.106	Planta com o conjunto das intervenções do CRUARB entre 1974-2000	149
Figura I.107	Porto Primeira manifestação de moradores contra a sublocação, entrada da Câmara Municipal (30 novembro 1974)	151
Figura I.108	SAAL Auto-construção	151
Figura I.109	PRU Gabinetes Técnicos Locais - Despacho nº 4 /SEHU/88	155
Figura I.110	PRU Gabinetes Técnicos Locais - Despacho nº 4 /SEHU/88 Distribuição espacial das candidaturas e dos GTL formados no âmbito do PRU	155
Figura I.111	Concelhos que tiveram pelo menos um GTL em funcionamento entre 1985-2008 (a vermelho) - PRU / PRAUD	158
Figura I.112	Iniciativa Comunitária Urban “Cidades que participaram na Iniciativa Comunitária Urban	163
Figura I.113	PROQUAL Municípios elegíveis	165
Figura I.114	PROGRAMA POLIS Intervenções Polis - Localização (Concluídas / Em execução)	168
Figura I.115	“Política de Cidades POLIS XXI”: enquadramento	169
Figura I.116	“Política de Cidades POLIS XXI”: financiamento	172
Figura I.117	Evolução do INTERREG (1990-2020)	176
Figura I.118	Cronograma de Programas de Desenvolvimento Urbano Portugueses	180
Figura I.119	Estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” (abril, 2015)	186
Figura I.120	Estudo de preservação e Renovação Urbana de Ponte de Lima - DGPU (1979-82)	193
Figura I.121	Logótipo “Programa Local de Habitação de Lisboa”	219
Figura I.122	Logótipo “+ HABITAÇÃO - Estratégia Nacional para a Habitação” (ENH)	222
Figura I.123	PROGRAMA RECRUA Distribuição dos contratos (2007 e 2008) / localização geográfica - Atualização dos dados em março2009	273
Figura I.124	PROGRAMA REHABITA Distribuição de candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica - Atualização dos dados em março2009	275
Figura I.125	PROGRAMA RECRIPH Distribuição das candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica - Atualização dos dados em março2009	276

Figura I.126	PROGRAMA SOLARH Distribuição das candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica - Atualização dos dados em março2009	278
Figura I.127	Candidaturas contratadas (quatro programas de apoio à reabilitação urbana / 2007-2008)	279
Figura I.128	“Reabilitar para Arrendar” Logótipo do programa	284
Figura I.129	“Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível” Logótipo do programa	285
	Título II	
Figura II.130	Quarteirão das Cardosas - Área de intervenção (interior do quarteirão) / julho 09	319
Figura II.131	Quarteirão das Cardosas - Área de intervenção (interior do quarteirão) / julho 09	319
Figura II.132	Quarteirão das Cardosas - Área de intervenção (interior do quarteirão) / julho 09	319
Figura II.133	Anúncio: Convite de apresentação de propostas para “Unidades de Intervenção” (Porto Vivo SRU)	321
Figura II.134	Anúncio: Concurso público para seleção de parceiro privado (Porto Vivo SRU)	331
Figura II.135	Extrato da Capa do Jornal Público (13 de julho/2009: Ano XX, Nº7041)	336
	Título III	
Figura III.136	A flexibilidade do planeamento estratégico	413
Figura III.137	Plano Estratégico Processo de planeamento	418
Figura III.138	Projeto IUPM Modelo metodológico proposto para processos de reabilitação urbana	454
Figura III.139	Esquema de modelo de estratégia possível num processo de revitalização	466
Figura III.140	Modelo de gestão (nacional e local)	468
Figura III.141	Centro Histórico de Braga Delimitação da ARU	479
Figura III.142	Porto Área classificada (Lista da UNESCO) e respetiva área de proteção	481
Figura III.143	ARU “Centro Histórico do Porto”	481
Figura III.144	ARU “Centro Histórico de Vila Nova de Gaia”	481
Figura III.145	Conversão de ACRRU’s em ARU’s (1ª Geração) - Caso particular do Município de Lisboa	483
Figura III.146	ARU’s (1ª Geração) ORU’S: modelo de gestão /caso particular de Lisboa	491
Figura III.147	Período de programação 2014-2020 Estrutura organizativa	508
Figura III.148	Esquema Tipos de equipa de avaliação em planeamento	523
Figura III.149	Esquema Tipos de avaliação tendo em conta o fator tempo	525

| Lista de Fluxogramas

	Título I	
	Título II	
Fluxograma II.1	SRU: Constituição	310
Fluxograma II.2	SRU Competências jurídicas	313
Fluxograma II.3	SRU: Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização	318
Fluxograma II.4	SRU Intervenção	328
Fluxograma II.5	Área de Reabilitação Urbana (ARU) Caracterização	347
Fluxograma II.6	Área de Reabilitação Urbana (ARU): delimitação Processo de aprovação	377
Fluxograma II.7	ARU e ORU Articulação	380
Fluxograma II.8	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Processo de aprovação / Instrumento Próprio	382
	Título III	
Fluxograma III.9	PEDU Estrutura organizativa (conteúdos)	426
Fluxograma III.10	Definição da “Nova política europeia de reabilitação urbana”	434
Fluxograma III.11	“Meios de ação necessários para as várias etapas do processo de reabilitação”	440
Fluxograma III.12	“Diagnóstico que precede à estratégia”	442
Fluxograma III.13	MAP_RJRU: matriz	539

| Lista de Tabelas

	Título I	
Tabela I.1	Categorias de valores dos Monumentos (Inventário segundo Alois Riegl)	18
Tabela I.2	IBA Berlim: Doze princípios para uma renovação urbana (Extratos de IBA - <i>Internationale Bauausstellung Berlin</i>)	108
Tabela I.3	Políticas Urbanas Europeias: Programas / Projetos / Iniciativas Europeus, 1990-2010.	114
Tabela I.4	Análise de alguns programas urbanos do QCA III no contexto nacional	181
Tabela I.5	Fatores críticos para futuros programas de desenvolvimento urbano portugueses	182
Tabela I.6	Quadro resumo Política de Cidades: até 2007 / 2007-2013 / 2014-2020	187
Tabela I.7	Eixos e Medidas PEH (2008-2013)	218
Tabela I.8	Pilares / Desafios / Medidas ENH	224
Tabela I.9	RJRU Diplomas conexos	295
	Título II	
Tabela II.10	SRU Elaboração do Documento Estratégico	323
Tabela II.11	Área de Reabilitação Urbana (ARU) ACRRU's / SRU's / ARU's (REARU / EBF)	349
Tabela II.12	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Tipos e sistematização dos conteúdos	354
Tabela II.13	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Modelos de execução	360
Tabela II.14	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Instrumentos de execução - Controlo das Operações Urbanísticas	364
Tabela II.15	Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Instrumentos de execução - Instrumentos de Política Urbanística	366
Tabela II.16	Imposição da obrigação de reabilitar / Obras coercivas	368
Tabela II.17	"Venda forçada"	369
Tabela II.18	Análise comparada: RJERU / RJRU (DL307/2009 e L32/2012)	392
	Título III	
Tabela III.19	PEC (1994) Estrutura organizativa: objetivos e referências	410
Tabela III.20	Programas Operacionais Eixos Urbanos	423
Tabela III.21	"Nova política europeia de reabilitação urbana": Metas / Objetivos / Objetivos específicos	435
Tabela III.22	"Sumário dos meios de ação necessários para o sucesso de uma política de reabilitação"	447
Tabela III.23	Projeto IUPM "Plano de ação": Programa operacional / Projeto / Ação	453
Tabela III.24	Projeto IUPM Sistematização das principais etapas do modelo metodológico	455
Tabela III.25	ARU Delimitação: "Perfis de áreas físicas"	478
Tabela III.26	ARU's (1ª Geração) "Premissas" (delimitações prévias)	484
Tabela III.27	ARU's (1ª Geração) Quadro resumo: programação / execução (Municípios)	492
Tabela III.28	ARU's (1ª Geração) IGT's / "Instrumentos auxiliares"	495
Tabela III.29	ARU's (1ª Geração) Unidades de Intervenção	497
Tabela III.30	ARU's (1ª Geração) Entidade Gestora: sistematização (Municípios)	499
Tabela III.31	Modelos de Execução Sistematização	501
Tabela III.32	ARU's (1ª Geração) Modelos de execução	503
Tabela III.33	PORTUGAL 2020 Estruturação Estratégica	509
Tabela III.34	PORTUGAL 2020 Resumo dos Programas Operacionais	512
Tabela III.35	PO SEUR Eixos / Prioridades de Investimento / Objetivos Específicos	514
Tabela III.36	ARU's (1ª Geração) Monitorização Acompanhamento e avaliação da ORU nos termos do Artigo 20º-A do RJRU	531

| Lista de Siglas e Acrónimos

ANAH	<i>Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat</i>
ACRRU	Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
AIP	Área de Intervenção Prioritária
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AGEMN	Administração Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais
BEI	Banco Europeu de Investimento
CAM	Comissão Arbitral Municipal
CCR	Comissão de Coordenação Regional
CIMI	Código do Imposto Municipal sobre Imóveis
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CEU	Conselho Europeu de Urbanistas
CRUARB	Comissariado para a Reconversão Urbana da Área Ribeira - Barredo
DE	Documento Estratégico
DGEMN	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais
DGOT	Direção Geral do Ordenamento do Território
DGOTDU	Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
DGSU	Direção Geral dos Serviços de Urbanização
DUP	Declaração de Utilidade Pública
EM	Empresa Municipal
EEM	Entidade Empresarial Municipal
ERU	Estratégia de Reabilitação Urbana
ENH	Estratégia Nacional para a Habitação
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FDU	Fundo de Desenvolvimento Urbano
FFH	Fundo de Fomento à Habitação
GTL	Gabinete Técnico Local
ICOM	<i>International Council of Museums</i>
ICOMOS	<i>International Council of Monuments and Sites</i>
IGAPHE	Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado
IGESPAR	Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico (IP)
IHRU	Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IP)
IIP	Imóvel de Interesse Público
IMC	Instituto dos Museus e da Conservação
IMI	Imposto Municipal de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
INH	Instituto Nacional da Habitação
IP	Instrumento Próprio
IPCR	Instituto Português da Conservação e Restauro
IPPAR	Instituto Português do Património Arquitetónico
IPPC	Instituto Português do Património Cultural
IRC	Imposto sobre o rendimento coletivo
IRS	Imposto sobre o rendimento singular
IVA	Imposto sobre valor acrescentado
JESSICA	<i>Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas</i> (Apoio Europeu Conjunto ao Investimento Sustentável em Zonas Urbanas)
LBOTU	<i>Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo</i>

MAOTDR	Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional
MN	Monumento Nacional
MEPAT	Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território
MPAT	Ministério do Planeamento e da Administração do Território
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
OECD	<i>Organisation for Economic Co-operation and Development</i>
OHRU	Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana
ONU	Organização das Nações Unidas
OPAH	<i>Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat</i>
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PER	Programa Especial de Realojamento
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PGU	Plano Geral de Urbanização
PMOT	Plano Municipal de Ordenamento do Território
PNPOT	Plano Nacional da Política de Ordenamento do Território
POLIS	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
PP	Plano de Pormenor
PPRU	Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana
PPP	Parceria Público Privada
PPS	Plano de Pormenor de Salvaguarda
PRACE	Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa Integrado de Desenvolvimento Regional
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização
QCA	Quadro Comunitário de Apoio
QREN	Quadro Referência Estratégico Nacional
RAU	Regime de Arrendamento Urbano
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
RGEU	Regime Geral das Edificações Urbanas
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RJERU	Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana
RJIGT	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJUE	Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
SEALOT	Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território
SEHU	Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo
SOLARH	Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UE	Unidade de Execução
UI	Unidades de Intervenção
UNESCO	<i>United Nations Educational and Cultural Organization</i>
ZEP	Zona Especial de Proteção
ZIP	Zona de Intervenção Prioritária

| Introdução

A presente tese constitui um documento síntese de uma investigação efetuada no âmbito do curso de Doutoramento em Arquitetura, coordenado pelo Departamento de Engenharia Civil e Arquitetura (DECA), Faculdade de Engenharia da Universidade da Beira Interior.

O modelo da presente tese assume-se como um registo de um processo de aprendizagem e de investigação centrado num conjunto de atividades que estiveram, numa primeira fase, na génese da presente tese, numa segunda fase, num processo de assimilação e articulação com outras áreas e, numa terceira fase, na apresentação do tema objeto de investigação, na compilação e formulação resultados.*

Estes desenvolvimentos motivaram uma reflexão com o consequente aprofundar sobre as questões que se colocam e se expõe na presente tese.

Enquadramento do tema

A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades.

A legislação portuguesa tem vindo a valorizar, direta ou indiretamente, o tema da reabilitação urbana face às diversas e recentes propostas legislativas, numa clara e assumida alteração de paradigma.

Desta forma, no contexto atual a reabilitação urbana é vista como uma tendência das políticas públicas visando contrariar o paradigma de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana evitando uma perdas territoriais, ambientais, sociais e financeiras, que a caracterizam.

Consideramos que o presente trabalho pode contribuir para o desenvolvimento do conhecimento sobre a prática da reabilitação urbana, fornecendo uma base sobre a qual se podem aprofundar diversas temáticas de aplicação do RJRU, enquanto suporte instrumental de apoio e implementação das opções a serem tomadas pelos diversos atores em operações de reabilitação urbana.

* (I) A frequência e conclusão do Mestrado em “*Metodologias de Intervenção no Património Arquitectónico*” (2004/2010) coordenado pela Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto este na génese da orientação de abordagem da temática da reabilitação urbana. A dissertação desenvolvida sob o tema “*A cidade (histórica) enquanto processo contínuo de (re)formulação. As Sociedades de Reabilitação Urbana como proposta de reabilitação urbana.*”

(II) A frequência no Curso de Pós-Graduação em Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente (XVI Edição - 2010/2011) coordenado pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra tendo contactado com demais bases de formação.

(III) O convite para colaborar na elaboração do livro comentado do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (2011) na consolidação do tema.

Pertinência do tema

As cidades vão assistindo à degradação progressiva das suas estruturas urbanas, dos seus edifícios e dos seus espaços exteriores. Uma degradação decorrente do próprio envelhecimento, da sobrecarga de usos, ou ainda do desajuste a novos modos de vida. Por isso, torna-se imprescindível o desenvolvimento de processos de reabilitação urbana integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas que possam revelar-se contraditórias.

Paralelamente, a reabilitação urbana foi sendo desconsiderada na abordagem das políticas públicas. Poderemos enunciar várias razões para este facto mas, num sentido amplo, consideramos que muito se deveu à preferência pela construção nova mais ajustada às exigências de qualidade e, muitas vezes, disponibilizada a mais baixos preços premissas associadas à crença de uma inesgotável capacidade de expansão urbana das cidades.

Igualmente, associado a isto tudo, a difícil operacionalização da reabilitação urbana, nas suas várias vertentes, foi colocando a reabilitação urbana como uma opção pouco atrativa. De facto, para que a reabilitação aconteça, de forma intensiva e sistemática e não apenas pontual, colocam-se enúmeros desafios aos municípios, no sentido de eliminar barreiras e na aplicação de instrumentos capazes de responder às novas exigências.

Face à reorientação dada às políticas públicas, confirmada por diversos sinais que foram sendo dados ao longo desta última década, e em especial o passado recente com as últimas alterações legislativas, consideramos de grande pertinência a formulação da presente tese, e todo o seu processo de investigação, entendendo como pertinente a análise dos instrumentos disponíveis que, pela sua atualidade, escasseia em estudos.

Entendemos como pertinente a análise do diploma legal que rege atualmente os processos de reabilitação urbana em Portugal. O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana veio instituir-se como o instrumento disponível dos municípios para a operacionalização de processos de reabilitação urbana, sendo especialmente referenciado nas demais, e recentes, disposições legais que visam os novos pressupostos de intervenção e financiamento em áreas urbanas degradadas.

O “Estado de Arte” no domínio dos instrumentos de reabilitação urbana no quadro da ação municipal processou-se, por um lado, pela análise evolutiva de contextualização (teórica e prática) do tema da reabilitação urbana através de disposições legais, orientações e programas e, por outro lado, pela análise do RJRU enquanto diploma legal de base instrumental em articulação e aprofundamento das diversas temáticas que lhe estão associadas.

A presente tese assume-se como um documento operacional, enquanto contributo de base técnica para quem trabalha diretamente com a operacionalização de processos de reabilitação urbana e, em muito por isso, afasta-se das atuais orientações no sentido de reduzir o tamanho dos trabalhos científicos, e das teses de doutoramento em especial.

A pertinência da análise do RJRU vê-se reforçada pelo número de municípios que já aplicaram o diploma na constituição de ARU's, constatado pelo levantamento efetuado das ARU's constituídas até à presente data, tendo como referência a respetiva publicação em Diário da República.

Desta forma, e no sentido de dar uma resposta:

- À clarificação dos instrumentos disponíveis, metodologia e abordagem subjacentes à prática atual da reabilitação urbana em Portugal, considerando os objetivos, e princípios inerentes;
- À necessidade de criação de um conhecimento base sobre o RJRU, mediante a compilação e a sistematização de informação nas diversas áreas complementares ao diploma;
- À necessidade de criação de uma metodologia de operacionalização de processos de reabilitação urbana tendo por base o RJRU, diploma aplicado pelos municípios.

Colocam-se as seguintes questões:

A primeira, e principal, questão que se coloca:

Será o RJRU capaz de se instituir como instrumento operacional, ao serviço dos municípios, no planeamento/execução/avaliação de operações de reabilitação urbana em tudo o que atualmente implica este tipo de intervenções (integração de objetivos e princípios sociais, ambientais, culturais e de sustentabilidade de forma impulsionar a dinamização económica das áreas urbanas em declínio, objeto de intervenção)?

Pretendendo encontrar outras vias de entendimento, colocam-se outras questões acessórias:

Como proceder, à luz do pensamento atual e dos instrumentos disponíveis, na reabilitação de áreas urbanas degradadas em Portugal?

As experiências nacionais e internacionais de referência podem apoiar na construção de uma metodologia tendo por base o RJRU?

É evidente a adesão dos municípios à aplicação do RJRU pelo elevado número de ARU's constituídas desde a primeira publicação em 2009. Contudo, não poderemos deduzir daqui a capacidade dos municípios de efetivarem uma verdadeira operacionalização do RJRU pois não existe uma avaliação tanto dos processos (as fases de implementação) como dos meios (capacidade técnica).

Desta forma, coloca-se uma outra questão (*mais como reflexão*):

Serão os municípios capazes de instituir o RJRU como instrumento operacional, capaz de viabilizar iniciativas municipais de reabilitação urbana, ou este é tratado como um mero meio de acesso a financiamento face ao enquadramento dado por diversas disposições legais na integração das ARU's como permissas ao financiamento?

Para conhecer a prática da reabilitação urbana em Portugal importa conhecer diferentes atuações, quer de carácter excecional ligadas a programas europeus quer situações correntes à margem de iniciativas institucionais. Igualmente, através do estudo do quadro legal em Portugal importa compreender em que medida as tendências atuais sobre reabilitação urbana se podem compatibilizar com a realidade portuguesa.

Assim, o objetivo geral de presente tese consiste em:

Verificar a capacidade instrumental do RJRU na operacionalização de processos de reabilitação urbana.

A presente tese tem como objetivo geral debruçar-se sobre o atual instrumento de intervenção no âmbito da temática da reabilitação urbana, o RJRU, na sistematização dos conteúdos base que o constituem, e verificar qual a incidência da sua aplicação e operacionalização, no quadro da ação municipal.

Este objetivo desdobra-se nos seguintes subobjetivos:

- Precisar o conceito de reabilitação urbana no quadro das orientações europeias;
- Enumerar cronologias e descrever as práticas da reabilitação urbana em Portugal (passadas / recentes) como sistematização evolutiva;
- Aprofundar o conhecimento do quadro legal nacional, no âmbito da reabilitação urbana, através da análise dos instrumentos legais publicados;
- Fazer o enquadramento do RJRU no quadro articulado com as demais disposições legais (face a uma sistematização direcionada sobre o tema da reabilitação urbana);
- Avaliar a capacidade de operacional das figuras ARU e ORU;
- Formular uma metodologia de atuação em processos de reabilitação urbana tendo por base a lógica processual do RJRU, formulada numa matriz, de forma a avaliar a sua operacionalidade.

Os resultados esperados propõem-se como contributo:

- No conhecimento do diploma vigente para a operacionalização de processos de reabilitação urbana em Portugal reforçado pela sua articulação com demais legislação, mais especificamente no âmbito do financiamento tendo como referência o próximo período de programação 2014-2020;
- No estabelecer de uma metodologia capaz de auxiliar os processos a virem a ser implementados em futuras ARU's, ou até mesmo nos processos de ARU's já em curso;
- Na disponibilização de informação organizada, específica à aplicação do RJRU, que atualmente se encontra de forma avulsa, como auxiliar técnico aos vários intervenientes dos processos de reabilitação urbana.

Metodologia e estrutura do documento

A presente tese divide-se em três partes:

I. Uma primeira mais conceptual, teórica e legislativa em redor das questões ligadas à reabilitação urbana. Assim:

- Procede-se à estruturação e clarificação de conceitos;
- Estabelece-se a relação com a escala urbana através de uma análise cronológica de sucessivas propostas de intervenção, no âmbito de políticas urbanas, de forma a enquadrar os regimes jurídicos da reabilitação urbana (e diplomas associados).

II. Uma segunda de análise específica do(s) diploma(s) de base da tese. Assim:

- Desenvolve-se uma análise evolutiva dos diplomas portugueses direccionados para a reabilitação urbana;
- Estabelece-se uma análise comparada dos diplomas sobre as principais propostas e diferenciações.

III. Uma terceira parte, de cariz mais prático, onde se propõe uma metodologia de atuação tendo por base os pressupostos do RJRU. Assim:

- Face a uma base sustentada de análise prévia do RJRU e devida clarificação das componentes principais do diploma (ARU / ORU) propõe-se uma metodologia de atuação com base na estruturação do RJRU.

A sequência metodológica adotada reflete-se na estrutura do documento. Desta forma, a presente tese encontra-se dividida em três partes concretizando, para cada parte, uma síntese conclusiva fazendo nota dos pontos principais desenvolvidos:

A primeira parte (Título I):

“Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente”

inclui três capítulos:

Capítulo I.1

Património, Património Urbano, Reabilitação Urbana: enquadramento e clarificação de conceitos

Capítulo I.2

Reabilitação Urbana: contexto nacional, a prática

Capítulo I.3

Reabilitação Urbana: quadro geral dos regimes jurídicos

Síntese Conclusiva

A segunda parte (Título II):

“Os diplomas da Reabilitação Urbana: aplicação e (des)continuidades”

inclui quatro capítulos:

Capítulo II.1

DL 104/2004: Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana (RJERU)

Capítulo II.2

DL 307/2009: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

Capítulo II.3

L 32/2012: a primeira alteração ao RJRU

Capítulo II.4

Análise comparada dos diplomas

Síntese Conclusiva

A terceira parte (Título III):

“RJRU: da instrumentação à intervenção”

inclui quatro capítulos:

Capítulo III.1

Da instrumentação à intervenção: articulação

Capítulo III.2

Da instrumentação à intervenção: metodologia

Capítulo III.3

Da instrumentação à intervenção: atuação estratégica e operacional

Capítulo III.4

*Da instrumentação à intervenção: uma proposta de
Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de
aplicação do RJRU [MAP_RJRU]*

Síntese Conclusiva

Anexos

I. Visa documentar e complementar a base desenvolvida na tese.

II. No levantamento das ARU's vigentes, estabeleceu-se como critério a publicação em Diário da República, tendo sido complementado com consulta à entidade com competência na área da reabilitação urbana, Instituto Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

III. O levantamento das ARU's publicadas em Diário da República reporta-se ao período de 23 outubro/2009 (publicação do diploma) a 16 julho/2015.

No que se refere ao processo de compilação de informação das ARU's, este foi muito condicionado à informação que ia sendo disponibilizada pelos municípios.

IV. Importa referir que, no que se refere aos processos de Avaliação/Monitorização, a recolha de informação foi igualmente condicionada face ao disponibilizado pelos municípios.

Título I | Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

“ (...) todas as cidades do mundo são a expressão material da diversidade das sociedades através da história, sendo, por esse facto, históricas. (...) cidades grandes ou pequenas e aos centros ou bairros históricos, com o seu ambiente natural ou edificado, que, para além da sua qualidade como documento histórico, expressam os valores próprios das civilizações urbanas tradicionais.”

Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas,
ICOMOS, 1987.
(Preâmbulo e Definições)

No presente título faz-se um enquadramento amplo do tema da tese iniciando uma abordagem mais conceptual, descrevendo os principais paradigmas que orientaram as intervenções no património histórico-arquitetónico evoluindo para uma abordagem mais prática da intervenção ao nível da escala urbana.

A sequência dos três capítulos do presente título reflecte esta evolução, onde se procura sistematizar uma base teórica capaz de sustentar o desenvolvimento dos títulos seguintes.

No capítulo I.1 são enunciadas as diversas teorias de conservação e gradual definição dos conceitos, desde os teóricos, às cartas, convenções e recomendações com o objetivo de reconhecer uma evolução dos princípios enunciados, inserindo o contexto nacional, numa relação comparada entre princípios, intervenções e intervenientes. Desta forma, faz-se o percurso conceptual e normativo de intervenção, desde os monumentos, conjuntos e sítios à cidade histórica, enquadrada na sua envolvente, com o qual se relaciona e do qual é indissociável.

No capítulo I.2, faz-se o enquadramento do conceito de reabilitação urbana que surge no âmbito da conservação integrada, como resposta ao declínio físico, social e económico dos tecidos antigos, tendo como principal objetivo a integração destes tecidos e edifícios na vida contemporânea. Desta forma, faz-se a análise evolutiva do planeamento urbanístico em Portugal, desde as primeiras propostas e programas nacionais até aos processos de gestão como resposta a políticas urbanas europeias de aplicação nacional (local).

No capítulo I.3, faz-se a delimitação da reabilitação urbana enquanto capítulo especial do direito do urbanismo e estabelece-se a sua relação no quadro geral dos regimes jurídicos associados para, desta forma, fazer-se o enquadramento do quadro legislativo português no que se refere à prática das operações de reabilitação urbana.

O Estado assume-se como o principal responsável pela política de reabilitação urbana e, enquanto tal, estabelece os instrumentos com capacitação tanto ao nível administrativo, urbanístico e de financiamento, que lhe garantem a posição de regulador sendo o papel executor, cada vez mais, remetido para o poder local que desempenha um papel crucial na motivação e mobilização dos diversos agentes aplicando os instrumentos que lhe são disponibilizados.

Desta forma, faz-se a articulação com o Título II no enquadramento dos intervenientes e meios, delimitando o diploma em análise na tese - RJRU.

Capítulo I.1 | Património, Património Urbano, Reabilitação Urbana: enquadramento e clarificação de conceitos

I.1.1 | Património: doutrinas e intervenientes

O Homem enquanto detentor da capacidade de controlar a sua realidade física envolvente procura mecanismos de apropriação e de referenciação como testemunho dessa necessidade de afirmação da sua condição humana.

Por definição, “património” refere-se ao conjunto de bens que passam como herança entre gerações, nessa tentativa de afirmação da condição humana. O “património cultural” refere-se aos bens, materiais e imateriais, que uma sociedade recebe das gerações anteriores e que, teoricamente, deverá transmitir às gerações vindouras, identificando-a como comunidade.

Sendo parte do “património cultural”, o “património histórico-arquitetónico” refere-se à componente do edificado que sucessivas gerações foram deixando como legado e que, hoje, reporta um valor que transcende o da sua utilidade e os “sacraliza”.

A autora Françoise Choay¹ diz-nos em que reside esse valor, identifica o que há de diferente, ou pelo menos o sentimos como diferente e especial e, por conseguinte, valioso nas construções que “sacralizamos” e entendemos como património.

Defende que o seu valor reside, basicamente, em terem acumulado tempo e não tanto a beleza, nem a superioridade técnica ou artística do imóvel em si. A razão primordial do valor é o reconhecimento da sua pertença a um momento histórico passado e que se tornou, por isso, memória física que preserva o espírito de um outro tempo.

A noção de “património histórico-arquitetónico” cruza-se com a de “monumento”. Ambos partilham a mesma função filosófica que consiste em mediar a relação dos indivíduos e das sociedades com o decurso da História.

¹ CHOAY, Françoise - *A alegoria do Património*. Lisboa: Edições 70, 1999.

Monumento
Uma definição

Palavra que se manteve praticamente intacta desde o latim - “*monumentum*”, substantivo derivado do verbo “*monere*” que significa *recordar* mas também *avisar*.

A partir do conceito de “monumento” nas suas vertentes mais diversas, desde a conservação da memória de um acontecimento ou personagem importante, passando ainda pela grandiosidade e imponência de um edifício, da sua capacidade de afirmação, ao culto dos mortos, estas demonstram a complexidade que o conceito adquiriu ao longo dos tempos.

Uma das características, desde sempre associada ao conceito de “monumento”, é carácter duradouro, fiel à comunicação de todos os significados representados e materializados. Igualmente importante, é o carácter iconográfico que se concretiza na forma, particularmente expressiva, portador de significados sedimentados pela História.

*“A especificidade do monumento prende-se então, precisamente, como o seu modo de acção sobre a memória.”*²

O que distingue então o “monumento” do “património histórico-arquitetónico”?

Desde logo, o facto de o “monumento” ser um símbolo, resultado da sua função comemorativa ou memorial, um valor artístico que o distingue dos demais. A outra diferença refere-se à intencionalidade da sua criação que difere da função atribuída ao “património histórico-arquitetónico”.

Contrariamente ao que sucede com o “monumento”, que se mantém constante à condição humana, à sua territorialidade e temporalidade, o “património histórico-arquitetónico” é um conceito que emerge de um contexto temporal e espacial específico.

Para Françoise Choay o conceito de “património histórico-arquitetónico” está associado ao conceito de “monumento histórico”³ que apenas começa a ganhar forma na Idade Moderna

² CHOAY, Françoise - *A alegoria do Património*. Lisboa: Edições 70, 1999, p.16.

³ *“Querer, como eu o desejo, colocar o património histórico edificado no centro de uma reflexão acerca do destino das sociedades actuais e tentar, por conseguinte, avaliar as motivações - reivindicadas, admitidas, tácitas ou ignoradas - que as condutas patrimoniais subentendem hoje, não pode passar de um regresso às origens. (...) Eis por que tentei, antes de mais, definir um momento de emergência e reconstituir as etapas essenciais dessa instauração progressiva do património histórico edificado (...)”*
Idem, p. 24.

A autora distingue, três fases fundamentais na elaboração do conceito de “monumento histórico”:
-“fase antiquizante” - A primeira fase ocorre em Itália, no século XV, sob a influência de um meio elitista dos humanistas e dos artistas. Os testemunhos da Antiguidade Clássica são os únicos aos quais é reconhecido valor arquitectónico, do ponto de vista histórico. O valor atribuído não derivava da sua antiguidade e valor histórico mas sim, da sua representação como símbolo de uma civilização superior no seu valor técnico e artístico.

É neste ambiente, de interesse pelos monumentos da Antiguidade Clássica, que se fazem ouvir as primeiras vozes em favor da defesa do património histórico-arquitetónico e de crítica à prática, até então dominante, da apropriação lesiva e utilitarista dos monumentos históricos como matéria prima para novas edificações.

Desta forma, inicia-se uma primeira etapa na história da salvaguarda do património histórico-arquitetónico que se estenderia até finais do século XVIII, designada, pela autora, de “fase antiquisante” (phase antiquisante) que se caracteriza pelo interesse pelos vestígios do passado que pertenciam exclusivamente ao período da Antiguidade.

e num quadro geográfico concreto que é o da Europa vindo a conhecer, desde então, um longo processo de maturação até aos nossos dias.

“As diferentes relações que os “monumentos” e os “monumentos históricos” mantêm, respectivamente, com o tempo, a memória e o saber, impõem uma diferença maior relativa à sua conservação. (...) os “monumentos” estão permanentemente expostos às injúrias do tempo vivido. O esquecimento, a desafecção, o desuso, fazem esquecer-los e deixam-nos cair. (...) Em contrapartida, e porque se insere num local imutável e definitivo no seio de um conjunto objectivado e congelado pelo saber, o monumento histórico exige, no âmbito da lógica desse saber, e pelo menos em teoria, uma conservação incondicional.”⁴

1.1.1.1 | Conceitos e teorias

A história da valorização dos bens históricos e arquitetónicos teve início na Europa de meados do século XVIII, quando o desenvolvimento dos métodos científicos para escavações arqueológicas⁵ possibilitou a descoberta e o estudo mais rigoroso dos monumentos da Antiguidade.

Dá-se a valorização artística mas também assiste-se a uma primeira visão historicista do património. É neste momento que se produzem importantes teorias de intervenção sobre o preexistente, nomeadamente por intermédio de Leon Battista Alberti (1404-1472).

Surgem intervenções com perspectiva de reutilização que provocam uma diversidade de projectos de reabilitação de edifícios clássicos. Assiste-se a um discurso de conservação, que contemplava medidas de restauro e protecção dos monumentos da antiguidade que, do ponto de vista prático, originou a destruição de muitas antiguidades. As medidas de salvaguarda aplicadas exigiam grandes quantidades de materiais que eram retirados de uns monumentos em prol do restauro de outros, ou na construção de novas obras que embelezassem a cidade;

- *“tempo dos antiquários”* - A segunda fase dura até à segunda década do século XIX e é marcada pela actividade dos *“Antiquários”*. O interesse pelo valor histórico dos monumentos continua a ter em conta só o seu valor estético. Deu-se um passo no alargamento da abrangência de monumento histórico e à particularidade de cada país ao proceder à criação de uma iconografia completa;

- *“consagração do monumento histórico”* - A terceira fase, dos anos de 1820-1830 aos anos 1950-1960, marca a consagração do monumento histórico. É-lhe concedido um nome, um estatuto jurídico e uma disciplina para a sua conservação e restauração.

O monumento histórico assume-se, desde a Revolução Industrial, na ruptura e no confronto que este cria na cidade tradicional, bem como, nas mudanças rápidas que surgem (rápida desvalorização dos métodos tradicionais e emergência de novas técnicas), como valor das criações do passado pré-industrial, surgindo uma necessidade de fixar valores consagrados nos edifícios, já existentes. Ao monumento histórico reconhece-se três valores chave: didáctico - como suporte de conhecimento histórico; artístico e nacionalista - como suporte do sentimento e da propaganda nacionalista, bem como elemento que integra e enriquece o vasto catálogo das formas de arte.

⁴ Ibidem, pp.22-23.

⁵ *“O classicismo setecentista reintroduz o interesse pela cultura da Antiguidade. As grandes escavações arqueológicas como as de Pompeia e Herculano, as campanhas na Magna Grécia e a constatação da rude virilidade e simplicidade de Paestum, baseadas num estudo arqueológico que recorre a métodos científicos e a levantamentos rigorosos, permitem sustentar uma nova visão da história da arquitectura, agora com bases factuais e não especulativas.*

A par do surgimento da História de Arte, afirma-se a noção de monumento histórico. Importa por isso, e paralelamente, destacar a importância das gravuras de Piranesi (mais tarde tão influente no ruinismo), dos trabalhos teóricos de Milizia, de Winckelman e, ainda, de Quatremère de Quincy, no despertar do mais rigoroso interesse arquitectónico pelo estudo dos monumentos e pela enorme atenção que estes passam a receber através das academias.

A arquitectura histórica passa a ser classificada dentro de estilos cuja cronologia é ensaiada com base em comprovações e demonstrações (de acordo, portanto, com princípios científicos), diferenciando-se metodologicamente os produtos do passado através de uma análise e de uma crítica artística que utiliza valores rigorosos.” In AGUIAR, José AGUIAR, José - *Cor e Cidade Histórica: estudos cromáticos e conservação do património*. 1.^a ed. Porto: FAUP Edições, 2002, p.36.



Figura I.1

Gravura de Piranesi (1720-1778) - Veduta di Campo Vaccino

Fontes:

- PRAZ, Mário (2000).

*“O surgimento de uma ideia de restauro mais próxima do seu moderno significado dá-se no século XVIII, justamente quando se adquire uma nova consciência histórica, acompanhada de uma mentalidade crítica e científica que permite estabelecer uma fronteira, ou uma clara distinção, entre o presente e o passado histórico.”*⁶

Esta consciência da História constitui um passo fundamental na evolução do pensamento. Até ao século XVIII, entendia-se por *restauro* qualquer intervenção visando a reutilização de construções disponíveis, as quais eram recuperadas e renovadas de acordo com os saberes e as normas vigentes.

É no século XIX *“que se ampliam de forma verdadeiramente admirável os conceitos de património e da sua conservação após apaixonadas polémicas em torno das metodologias a aplicar na conservação e/ou restauro, destacando-se o contributo de notáveis teorizadores e intelectuais (...)”*⁷

Surgem linhas de atuação, conhecidas como teorias de restauro⁸, com as quais os restauradores se foram identificando e, com as quais, aprenderam regras de intervenção. Foi esta transformação que impulsionou a discussão teórica.⁹

A segunda metade do século XIX, é a época em que o termo restauro não constitui um conjunto homogéneo de ideias e critérios de intervenção. Os vários intervenientes, baseados

⁶ Ibidem, p.36.

⁷ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) - *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. 1.º ed. Lisboa: INH / LNEC, 2006. Vol.1 e 2, p.8.

⁸ *“A emergência de uma nova sensibilidade face ao património histórico está directamente ligada ao despontar da Revolução Industrial. (...) As tradições são postas em causa pela modernidade mas, no momento em que se anuncia um mundo novo, (re)descobre-se o valor do que se perde. Uma nova consciência histórica que, justamente, não tem nada de objectivo, nem de científico, ocorre quando se alteram dramaticamente os ritmos do tempo e da vida. Dessa nova consciência nascerá a necessidade de manter o contacto com os testemunhos culturais do passado. A luta pela salvaguarda patrimonial coexistirá intimamente com o advento da própria modernidade, surgindo a “consagração” de um novo tipo de culto: o dos monumentos.”* In AGUIAR, José, cit.5, pp.37-38.

⁹ *“A procura de aproximações teoricamente mais sólidas conduzirá à gradual definição da nova disciplina a que os continentais (sobretudo os italianos e os franceses) chamarão de Restauro e os ingleses Conservação. Nessa diferença inaugura-se uma longa disputa conceptual que ultrapassará em muito o tempo da própria vida dos seus primeiros protagonistas: John Ruskin e Viollet-le-Duc.”* Idem, p. 38.

em conceitos próprios, formulam teorias muito diferentes e até contrárias. No entanto, o pressuposto comum é reconhecer o monumento como portador de um valor histórico.

De facto, a consciência do monumento estava incrementada em países como a França e a Grã-Bretanha defendida por duas correntes opostas, a de Viollet-le-Duc e a de John Ruskin. No entanto, essa discussão alargou-se a outros filósofos europeus, Beltrami e Boito (italianos) ou Riegl (austriaco). Todas estas teorias formaram um grande contributo base para a forma contemporânea de intervir.

Viollet-le-Duc foi sem dúvida a personagem do século XIX que, na prática, melhor articulou conceito e metodologia de restauro. Articulou uma teoria de reunião de elementos dispersos, tornando o restauro monumental numa disciplina autónoma da concepção arquitetónica, ficando famoso pelo princípio da “unidade de estilo”.¹⁰

Também Camilo Boito ficou conhecido como pioneiro do “restauro científico”, que recorria a técnicas construtivas modernas para a conservação do património, afastando-se da visão da morte inevitável do monumento defendida por John Ruskin.

Com Luca Beltrami surge o “restauro histórico”, pois este reivindica a individualidade de cada intervenção, desenvolvendo a ideia de uma procura documental exaustiva.

Gustavo Giovannoni identificou quatro tipos de restauro, numa continuidade ao já definido por Camilo Boito. As reflexões de Boito e Giovannoni consagraram o princípio de Ruskin em detrimento da “unidade de estilo” de Viollet-le-Duc.

Os teóricos abordaram diferentes aspetos do restauro e da conservação, desde a autenticidade material e formal, até uma vertente mais social, aspetos que ainda hoje servem de base à formulação dos princípios de intervenção. Passou-se de um restauro genérico estilístico para um restauro baseado na avaliação individual de cada monumento.

No ambiente pós Segunda Guerra Mundial, o sentimento era de uma urgência de ver apagados os sinais da guerra em muitos monumentos europeus.

O “restauro científico” mostrou-se ser um processo muito lento para dar resposta a essa necessidade, valorizando-se por sua vez, o valor individual de cada monumento, o espírito crítico e criativo de cada intervenção.

Cesari Brandi foi o protagonista dessa corrente que defendia o “restauro crítico” que influenciou o restauro do início do século XX. A sua teoria reuniu conceitos importantes: o processo criativo e o restauro propriamente dito.

¹⁰ Foram as teorias de Viollet-le-Duc que mais influenciaram o restauro dos monumentos um pouco por toda a Europa, incluindo os restauros portugueses do Estado Novo sob a orientação da DGEMN.

Giuseppe
Valadier (1762-
1839) e
Raffaele Stern
(1774-1820)
- “restauração
arqueológica”

Em Itália, surge uma tendência que se viria a denominar de “restauração arqueológica”, um pouco influenciada pelo que escreveu o Papa Leão XIII (1878-1903) a propósito do restauro que ordena para São Pedro de Roma, alvo de divergências sobre a sua reconstrução na época.

O “restauração arqueológica” partia do entendimento do monumento como uma obra artística unitária, onde o papel da conservação seria o de bater-se pela imutabilidade dessa unidade, eventualmente aceitando-se uma parcial recomposição através da remoção de acrescentos de outras épocas.

Ao monumento eram retirados todos os acrescentos de épocas que não fizessem parte do projeto original até ser encontrado o seu aspeto primitivo.

“As determinações papais apontavam no sentido da exclusão de elementos de épocas posteriores à concepção original do monumento e a uma intervenção sem qualquer inovação.”¹¹

Os principais trabalhos, orientados segundo estes princípios, foram os desenvolvidos por Giuseppe Valadier e Raffaele Stern que definiram critérios de intervenção tendo por base uma exploração arqueológica e uma análise arquitetónica comparativa que permitia recompor o monumento, mediante o emprego de partes originais e de elementos novos mas distinguindo os “autênticos”.

Os monumentos eram estudados e analisados cientificamente, de modo a perceber como seriam na época da sua construção de forma a obter a recomposição dos edifícios mediante, se possível, o emprego de partes originais (*anastilosis*),¹² tornando-os numa unidade completa.

Desta forma, por “restauração arqueológica” *“irá então entender-se o completamento ou a consolidação de monumentos, desenvolvidos com base em rigorosas análises prévias que permitem validar a sua recomposição. Trata-se de um processo no âmbito do qual se empregam elementos originais, através da anastilosis, e se procede ao preenchimento das lacunas por meio de reproduções simplificadas e distinguíveis, sem atingir, portanto, uma*

¹¹ NETO, Maria João Baptista - *Memória, Propaganda e Poder. O Restauro dos Monumentos Nacionais (1929-1960)*. 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2001, p.26.

¹² Terminologia citada por Fernando M. A. Henriques, *“Anastylosis” é um termo de origem grega que significa remontagem de peças duma dada estrutura que existam num estado de degradação. Em geral aplica-se a ruínas arqueológicas, com várias possibilidades, como, por exemplo, a reconstituição duma coluna de pedra a partir dos seus elementos constituintes que se encontrem dispersos. Este tipo de actuação pode ser efectuado apenas em situações em que existam evidências indiscutíveis, quer históricas, quer resultantes da observação das várias peças soltas, devendo terminar no ponto em que essas evidências deixem de existir e se entre no terreno das conjecturas.* In HENRIQUES, Fernando - *A conservação do património histórico edificado*. Lisboa: LNEC, 1991, p.4.

excessiva similitude formal, o que poderia conduzir à falsificação histórica, mas também sem uma excessiva diferenciação, que poderia perturbar a leitura estética do monumento.”¹³

Dos seus trabalhos destacam-se duas intervenções: o Arco de Tito e o Coliseu de Roma.

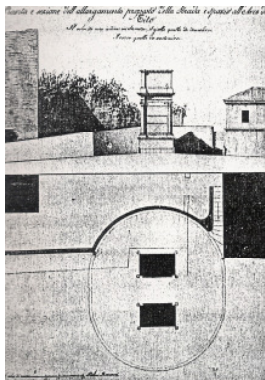


Figura I.2

Giuseppe Valadier | Roma: Arco de Tito (estudos)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.117.

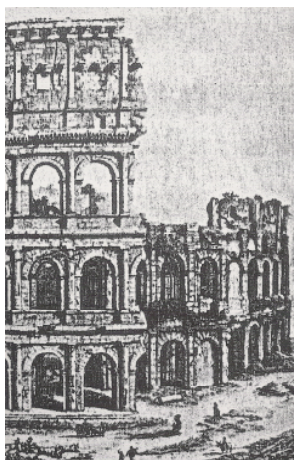


Figura I.3

Giuseppe Valadier e Raffaele Stern | Roma: Coliseu (antes do restauro)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.119.

¹³ AGUIAR, José, cit.5, p.40.

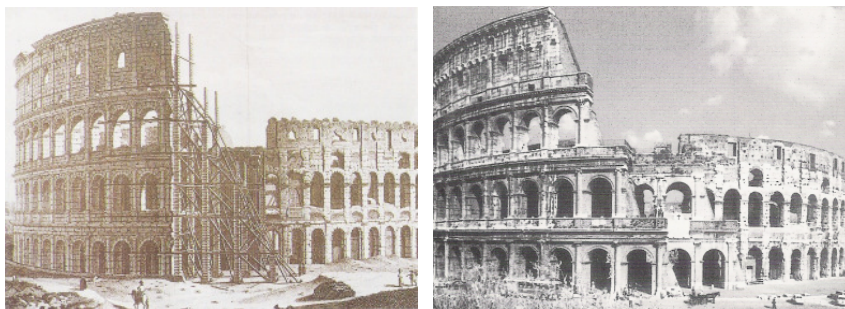


Figura I.4

Roma: restauro do Coliseu (1807-1826)

Estrutura de madeira idealizada por Valadier para desenvolver as atividades de restauro do anel exterior

Fontes:

- JUSTICIA, Maria José Martínez; MARTÍNEZ, Domingo Sánchez-Mesa; MARTÍNEZ, Leonardo Sánchez-Mesa, 3ª ed. (2008) anexos.

Figura I.5

Giuseppe Valadier e Raffaele Stern

Roma: restauro do Coliseu (1807-1826)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.119.

Eugène-
Emmanuel
Viollet-le-Duc
(1814-1879)
- “restauração
estilística”

É num ambiente técnico e doutrinal, ainda incipiente, que se afirma o arquiteto francês Eugène-Emmanuel Viollet-le-Duc como técnico e teórico do restauro dos monumentos góticos.

Antes de Viollet-le-Duc assistia-se a uma dispersão de métodos na base de critérios de intervenção, sem coerência e justificação teórica.

“No início do segundo quartel do século XIX em França, restaurar um monumento significa proceder à sua reconstrução, ou à reintegração das partes em falta, tendo por referência o (seu?) estilo original. (...)”

O objectivo central da política de salvaguarda francesa desse período consistia na preservação dos valores históricos de carácter nacionalista transmitidos pelos monumentos; assim, o maior interesse da conservação seria a garantia da sobrevivência da identidade nacional tal como esta era transmitida em imagem arquitectónica, mesmo que em detrimento da própria matéria ou substância que as formalizava. No quadro desta concepção, uma cópia fiel adquiria um valor similar, ou muito próximo, de um original.”¹⁴

Viollet-le-Duc surge neste contexto, assumindo o restauro monumental como uma disciplina autónoma da concepção arquitectónica.¹⁵ Articulava coerentemente o seu discurso ao seu método de restauro dos monumentos, introduzindo o sentido de intervenção balizando a reconstituição de um estilo de referência retirando tudo aquilo que o altera e, com a utilização de novas tecnologias,¹⁶ mantinha a legitimidade do “momento histórico” como o “novo velho”.

Segundo os princípios de Viollet-le-Duc, restaurar um monumento não era conservá-lo ou refazê-lo, mas sim reedificar um estado completo. Desta forma, dava ao monumento restaurado um valor histórico mas não a sua historicidade, levando a um conceito subjetivo da sua veracidade.

Viollet-le-Duc nutria uma enorme admiração pelo estilo gótico, que considerava um organismo perfeito, um sistema lógico e total, de tal forma, que fundamentou os seus princípios de restauro na *unidade de estilo*. É um “arquiteto gótico” pois constrói como tal.

¹⁴ Ibidem, p.40.

¹⁵ A sua teoria ficou expressa na sua obra de dez volumes “*Dictionnaire raisonné de l’architecture française du XI^e au XVI^e siècle*.” Paris.

¹⁶ “As tradições construtivas pré-industriais tinham uma morte anunciada mas, naquele momento histórico, ainda estavam disponíveis. Essa disponibilidade, conjugada com o interesse de Viollet-le-Duc pela história das técnicas e o seu domínio das antigas tecnologias, a que acrescentou a aplicação de inovadores métodos de análise *in situ* (será pioneiro no uso de levantamentos fotográficos, por exemplo), transmite-nos uma outra visão sobre a sua prática operacional assim ela estivesse um pouco mais estudada pela história da arquitectura da conservação.” In AGUIAR, José, cit.5, p. 42.

“Procurou “racionalmente” pôr em evidência os valores estruturais e a “perfeição material” da arquitectura gótica.”¹⁷

Foi acusado de falsificar o passado, de ser anti-histórico, pois baseava os seus restauros num conhecimento do edifício indutivo e não científico. Defendia que o restauro de um monumento deveria procurar a perfeição formal e não material, eliminando todas as adições posteriores, de modo a devolver ao monumento a sua unidade estilística original.

“O restauro estilístico, enquanto solução de natureza filológica para os problemas de projecto, permitiu a Viollet-le-Duc resolver formalmente uma questão que sempre considerou primordial: a imprescindibilidade da reutilização funcional dos monumentos, atribuindo-lhes utilizações concretas enquanto arquitecturas. Os monumentos deveriam resolver funções de utilidade económica e social, entendimento claramente incompatível com a valorização estética e simbólica da ruína, em estado de ruína, tão defendida e admirada pelos românticos, como Ruskin.”¹⁸

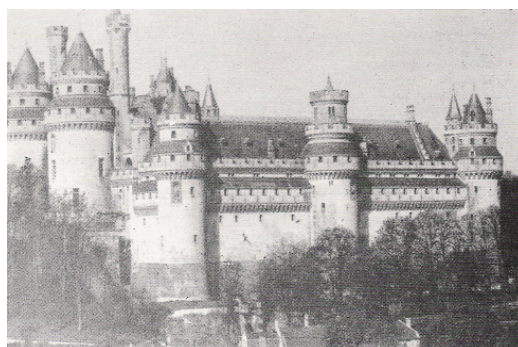
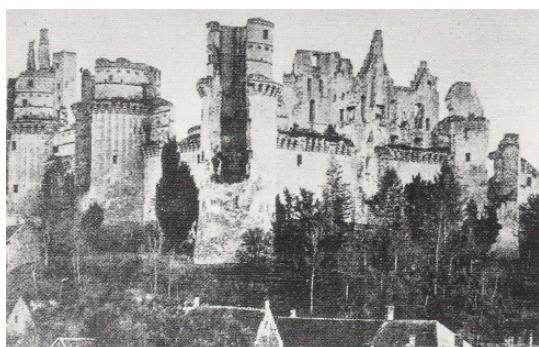


Figura I.6

Viollet-le-Duc | Pierrefonds (antes do restauro)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.127.

Figura I.7

Viollet-le-Duc | Pierrefonds (depois do restauro)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.127.

¹⁷ NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.42.

¹⁸ AGUIAR, José, cit.5, p. 41.

John Ruskin
(1819-1900)
- “o anti
restauro”

É num contexto de debate que surge o escritor John Ruskin, crítico de arte, autor de um novo conceito de defesa dos monumentos que recusava a industrialização, defendendo o artesanato e um regresso às formas góticas.¹⁹

Ruskin, contrariamente a Viollet-le-Duc, desenvolve o princípio da intocabilidade do monumento como processo histórico numa continuidade e identificação com o passado.

*“Os opositores às teorias restauracionistas de Viollet-le-Duc surgiram muito rapidamente. O processo de reconstituição estilística provocava a perda, de forma definitiva, de grande parte do conteúdo documental e afectava a autenticidade testemunhal, assim como o valor evocativo e poético dos monumentos históricos.”*²⁰

Ruskin assume o monumento como uma acumulação da memória, entendendo o restauro do monumento com uma deturpação do mesmo, uma deturpação da “realidade”, numa rutura da continuidade histórica, da sua (in)temporalidade.

Defendia a ruína ao restauro do monumento, sendo o restauro uma falsificação que corrompia a memória do mesmo. A autenticidade histórica do monumento era garantida pela ausência de intervenção sendo preferível a ruína, assumindo esta uma proporção pitoresca e simbólica de memorização.

A fase da ruína era o último estado de um monumento, comparado a um ser vivo, que nasce, tem um tempo de vida e morre.

Contudo, reconhece a necessidade de impedir a deterioração dos monumentos para os poder deixar de legado às gerações futuras assumindo, desta forma, que *“a necessidade de intervenção se impõe, o anti-intervencionismo de Ruskin, assim como algumas das suas muito propagadas divergências com os restauradores, atenuam-se substancialmente. (...) e ao contrário do que se poderia supor a partir de uma leitura estreita e literal dos seus textos, Ruskin admite a consolidação dos monumentos desde que esta, claro está, não seja visível.”*²¹

Nesta postura evidencia-se uma contradição pois reconhece a necessidade de impedir a degradação dos monumentos como forma de garantir a sua transmissibilidade às gerações vindouras.

¹⁹ A sua obra de referência “The Seven Lamps of Architecture” (1849), onde define as bases do seu conceito de intervenção. Sacrifício, Verdade, Poder, Beleza, Vida, Memória e Obediência são os sete princípios que Ruskin usou para “iluminar” a sua definição de entidade arquitectónica. No caminho para alcançar a perfeição do homem e da sociedade, defende que o Belo não se pode sacrificar; afirma a importância da Verdade na construção, define o Poder e o valor da massa, refere que a Beleza tem de exprimir a natureza, que todo o edifício tem Vida, devendo-se edificar uma Memória durável e estabelece a Obediência ou a aceitação universal de um estilo.

Conclui que o estilo universal é a arquitectura gótica pois encerra todos estes princípios.

²⁰ AGUIAR, José, cit.5, p. 43.

²¹ Idem, p. 44.

Ruskin defendia que a única forma de salvaguardar os monumentos era a sua conservação, de modo a que nunca precisassem de ser restaurados. Os seus princípios baseavam-se na autenticidade material do monumento, cuja glória está na idade.

*“A maior e mais profunda contribuição de Ruskin foi a sustentação ideológica da conservação como metodologia de preservação patrimonial alternativa ao restauro. O seu pensamento marcará indelevelmente a história das ideias da salvaguarda do património no século XX, suscitando a acesa polémica sobre a dialéctica Conservação versus Restauro, a qual, passado quase um século e meio, ressurge ciclicamente.”*²²

A filosofia da conservação viria a ter maior dimensão através de um seu seguidor, William Morris (1834-1896). Morris publica o seu manifesto anti-restauro²³ baseado no pensamento de Ruskin onde reafirma a força do monumento enquanto fonte histórica, *“aceita que a «devoção» pela Idade Média deva ser abandonada como garante do princípio de equivalência (dos estilos) contraposto à «unidade de estilo».*”²⁴

Luca Beltrami
(1854-1933)
- *“o restauro
histórico”*

Durante anos assistiu-se ao predomínio das teses francesas do “restauro estilístico” que influenciou toda a Europa no entanto, a partir da segunda metade do século XIX, surgem em Itália novas teorias.

Neste contexto, arquiteto italiano Luca Beltrami surge na defesa da individualidade de que cada intervenção devia basear-se no profundo conhecimentos dos documentos, escritos e desenhos do edifício a restaurar e na investigação histórica.

*“Considerando que o acto artístico é único e irrepetível, Luca Beltrami, ao contrário de Viollet-le-Duc, não aceitava a sua reconstituição hipotética com base em referências estilísticas, nem na sua reprodução sem provas físicas e documentais sólidas.”*²⁵

O método de recolha documental do edifício correspondeu a um avanço ideológico no restauro, recusando a “unidade de estilo”. Luca Beltrami *“opôs-se frontalmente às teorias violletianas, mas importa destacar que também não partilhava das teses fatalistas de Ruskin, nem da defesa do ruinismo.”*²⁶

Beltrami defendia que o principal objetivo do restauro consistia em preservar o legado artístico do monumento e dos seus valores figurativos. Desta forma, o papel do restaurador era o de restituir os elementos necessários à expressão artística do monumento permitindo a

²² Ibidem, p. 44.

²³ Fundador da “Society for the Protection of Ancient Buildings”, em 1877. A sociedade inicia uma profunda acção crítica. Morris escreveu “O Manifesto” (SPAB). O manifesto oferece protecção a “todos os tempos e a todos os estilos” e permanece, até hoje, a base filosófica para o trabalho da Sociedade.

²⁴ NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.47.

²⁵ AGUIAR, José, cit.5, p. 44.

²⁶ Idem, p. 44.

leitura deste no seu contributo enquanto obra de arte, devendo essa intervenção basear-se em provas objetivas, em vestígios físicos ou documentais.

Foi com base nas suas teorias e num projeto do próprio Beltrami que se reconstruiu a Torre de São Marcos após o colapso, em 1902. Tratou-se de uma intervenção de reconstrução integral do original, contudo muito contestada face às fontes que sustentaram a intervenção.²⁷



Figura I.8

Veneza: colapso do *Campanile* da Praça de São Marcos (1902)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.138.

Figura I.9

Luca Beltrami | Veneza: reconstrução do *Campanile* da Praça de São Marcos (vista geral)

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.138.

*“O método do restauro histórico que, na concepção teórica, parecia sério e rigoroso, foi desastroso na sua aplicabilidade prática. A subjectividade tomou conta das intervenções feitas com base em más interpretações críticas das fontes consultadas. Produziram-se trabalhos apoiados em testemunhos iconográficos dos monumentos, como pinturas e gravuras, sem se questionar possíveis faltas de rigor desses elementos.”*²⁸

Contudo, o “restauro histórico” representou uma viragem face à reintegração estilística, contribuindo para a individualidade de cada monumento a restaurar, exigindo a compilação de documentos para o total conhecimento da sua história, numa afirmação metodológica de intervenção.

²⁷ “Depois do colapso da Torre de São Marcos, em 1902, iniciou-se imediatamente uma intensa discussão internacional sobre qual seria a estratégia mais adequada a adoptar. As posições dividiam-se de acordo com as seguintes possibilidades: (i)reconstruir a torre e aproveitar para introduzir uma nova linguagem arquitectónica no quadro estilístico do Liberty, ou outra; (ii) reconstruir a torre de forma essencializada, mantendo apenas referências directas ao antigo volume e silhueta; (iii) proceder a uma reconstrução integral, mobilizando técnicas construtivas e materiais idênticos aos originais.” Ibidem, p. 45.

²⁸ NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.49-50.

Camilo Boito
(1835-1914)

- “o restauro
científico”

Camilo Boito defende, como filosofia de intervenção, o respeito pela História, destacando e interpretando todas as fases do monumento, como uma “leitura histórica” do mesmo.

Interpreta filologicamente²⁹ os valores patrimoniais sustentando-se na prática científica do estudo da História definindo linhas gerais de síntese³⁰ e, desta forma, lança as bases de uma *“nova teoria da conservação suficientemente sólida para assegurar a preservação dos valores históricos, espirituais e estéticos dos edifícios, mas permitindo também abrir lugar à reutilização contemporânea do monumento. (...) Boito foi efectivamente um dos mais importantes responsáveis pela fundação da conservação enquanto disciplina específica do conhecimento humano.”*³¹

Procura uma articulação entre novas técnicas e o saber intervir, assumindo um conhecimento muito operativo mediando teoria e prática como síntese interventiva³², atuando no respeito pelo monumento mas, por outro lado, capaz de criar um método de intervenção consolidando o monumento capacitando-o, inclusive, na resposta a necessidades contemporâneas.

²⁹ “Filologia s.f. estudo crítico dos textos escritos de uma língua com o fim de discutir a sua autenticidade e significado e de estabelecer a sua forma original (do gr. philología “gosto pela literatura”, pelo lat. philologia- “amor das letras; filologia; explicação dos textos).” In DICIONÁRIO DA LÍNGUA PORTUGUESA, PORTO: PORTO EDITORA.

³⁰ “- Os monumentos são considerados como documentos privilegiados da história dos povos, além do seu valor específico enquanto peças para o estudo da história da arquitectura; a sua alteração não é admitida devido ao risco desta conduzir, no futuro a deduções históricas erróneas;

-Demonstrada a necessidade de intervir num monumento, este deveria ser “(...) antes consolidado que reparado, antes reparado que restaurado, evitando renovações e acrescentos”;

- Considera-se o restauro como uma acção in extremis. Os acrescentos ou renovações da construção original só seriam admissíveis por motivos de força maior; por exemplo, razões estruturais inequivocamente justificadas. Todas as novas partes deveriam ser executadas de forma a transmitirem um carácter distinto da construção original, identificando a sua contemporaneidade mas sem colidir com o aspecto artístico do monumento. Os materiais a utilizar deveriam ser distintos dos originais, identificando as partes acrescentadas e, se possível, datando-as, para não iludir futuros observadores;

- Considerou-se inaceitável proceder a depurações para atingir uma pretensa unidade estilística do monumento e defendeu-se a preservação dos acrescentos e modificações introduzidos em épocas posteriores, desde que tenham valor histórico e artístico;

- As operações de restauro deveriam ficar registadas e arquivadas, com cópia deixada in loco e outra em organismo centralizado, recorrendo à fotografia e a desenhos para registar as diversas etapas dos trabalhos e assim identificando claramente o que “...se conservou, refez, renovou, modificou, removeu ou destruiu”. A colocação de uma lápide no edifício deveria recordar a data e as principais obras de restauro.” In AGUIAR, José, cit.5, p. 47.

³¹ Idem, p. 47.

³² “São oito os princípios propostos por Boito: 1) Diferenciação de estilo entre o antigo e o novo; 2) Diferenciação de materiais e seu emprego; 3) Supressão de molduras e decoração nas partes novas; 4) Exposição das partes materiais que foram eliminadas, num espaço contíguo ao monumento restaurado; 5) Incisão de uma marca convencional nas paredes novas onde se trabalho, para facilitar a identificação; 6) Memória descritiva de todo o processo de intervenção no monumento; 7) Descrição e fotografias das diversas fases dos trabalhos depositadas no próprio monumento, ou num lugar público próximo, ou ainda a publicação de todo o material; 8) Notoriedade visual das acções realizadas.” In NETO, Maria João Baptista, cit.5, pp.48-49.

Sintetiza as posturas de Viollet-le-Duc e Ruskin assumindo uma concepção própria. “A nova concepção intervencionista, (...) participa das ideias ruskianas, mas não deixa, também, de abraçar uma atitude racional violletiana, com base no aproveitamento do avanço da técnica, com vista à obtenção de melhores resultados e legitimar a prática restauradora.”³³

Considerando a intervenção como “arqueológica”, na medida em que faz a leitura histórica do monumento, consegue através da intervenção enquanto “projeto moderno” recuperar um edifício de uma cultura morta para cumprir uma necessidade contemporânea (respondendo à restituição estética, histórica e espiritual mas também a uma resposta funcional contemporânea do monumento).³⁴

“Camilo Boito, como Viollet-le-Duc e ao contrário de Ruskin acreditava na importância da reutilização para a salvaguarda dos monumentos. A sua principal contribuição teórica, para a história da Conservação, consistiu em procurar resolver a difícil conjugação dessas duas ideias-chave: reconciliar as teorias estritamente conservacionistas de Ruskin com as práticas positivistas de restauro, condicionando estas últimas à total garantia de reposição da autenticidade histórica e arquitectónica do monumento.”³⁵

Boito contribuiu na elaboração da primeira legislação italiana de proteção do património. “Boito foi efectivamente um dos mais importantes responsáveis pela fundação da conservação, enquanto disciplina específica do conhecimento humano.”³⁶

Contudo, não deixa de assumir algumas contradições, tal como refere a autora Maria João Neto, “se por um lado não admite os complementos estilísticos, mesmo quando a sua primitiva existência esteja seguramente documentada, autoriza, sem hesitar, novas inserções com fins estilísticos de sustentação, ou suporte da estrutura do edifício e, muitas vezes estas não são visíveis na superfície. Cria-se, assim, uma mistificação da autenticidade do imóvel, na medida em que a natureza artística da arquitectura não se esgota na superfície visível, sendo inseparável da concepção interna e material.”³⁷

Alois Riegl
(1858-1905)
- “o culto
moderno dos
monumentos”

Em todas as ideias de conservação, a definição e atribuição de valor do monumento foi determinante na concepção das teorias. Nesta medida, Alois Riegl veio contribuir para uma clarificação do conceito através da definição níveis de valorização do monumento.

³³ Ibidem, p.48.

³⁴ “(...) Camilo Boito, pressionado pela necessidade de reutilização dos monumentos, reconhecia a complexidade da actividade restauradora e dividiu-a em três tipos, consoante o estilo e a idade dos edifícios: para o restauro dos monumentos da Antiguidade, um restauro arqueológico, de consolidação técnica e de acção mínima; para os monumentos medievais, um restauro pitoresco, exercido sobretudo a nível estrutural; e, por último, para os monumentos renascentistas e barrocos, um restauro arquitectónico, envolvendo o edifício na sua totalidade.” Idem, p.49.

³⁵ AGUIAR, José, cit.5, p. 46.

³⁶ Idem, p.47.

³⁷ NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.50.

Alois Riegl, jurista, filósofo, historiador e museólogo, destaca-se pelo seu contributo para a noção de “monumento” e “monumento histórico”, estabelecendo “categorias de valores dos monumentos”. Distinguiu o “monumento” (*Denkmal*) do “monumento histórico” (*historischen Denkmal*) sendo esse facto crucial para uma vontade de criar uma marca memorial.

O “monumento” seria o produto de uma criação deliberada, o “monumento histórico” não, a sua valorização era independente da intenção prévia à sua construção, resultando essa atitude valorativa no reconhecimento posterior da sua antiguidade.

A sua obra, “*O culto moderno dos monumentos*” (*Der moderne Denkmalkultus*, 1903) surgiu na sequência da preparação de uma nova legislação para a conservação dos monumentos, na qualidade de Presidente da Comissão Austríaca dos Monumentos Históricos.

Nesta obra, Riegl propõe a decomposição dos conceitos de “monumento” e “monumento histórico” em duas categorias de valores: os de “rememoração” (*Erinnerungswerte*) que estão ligados ao passado e à memória e os da “contemporaneidade” (*Gegenwartswerte*) pertencentes ao presente.

Estas categorias de valores subdividem-se em outras relacionadas com idade do monumento e o impacto que exercem na sociedade. Atribui às categorias de valores que caracterizam os “monumentos” uma perspetiva social e filosófica, tornando-o num problema social que afeta o futuro das sociedades modernas de uma forma genérica.

A tabela I.1 estrutura os níveis de “valorização” propostos por Riegl, tendo por base quadro desenvolvido pelo Arq.^{to} José Aguiar.³⁸

Tabela I.1

Categorias de valores dos Monumentos (Inventário segundo Alois Riegl)

Valores Memoriais (<i>Erinnerungswerte</i>)	Valores Contemporâneos (<i>Gegenwartswerte</i>)
Valor de memória ou de lembrança (só aplicável ao monumento intencional)	Valor de uso (aplicável ao monumento intencional e monumento histórico)
Valor histórico (só aplicável ao monumento histórico)	Valor artístico relativo (aplicável ao monumento histórico)
Valor para a história de arte (implícito na definição de monumento histórico)	Valor artístico novo (aplicável ao monumento intencional e ao monumento histórico)
Valor de Antiguidade (<i>Alterswert</i>) (só aplicável ao monumento histórico)	

Fontes:

- AGUIAR, José (2002) p.49.

³⁸ AGUIAR, José (2002), cit.5.

Gustavo
Giovannoni
(1873-1947)
- “o restauro
científico”

Giovannoni introduziu o “restauro científico” como uma nova metodologia de conservação que defendia a autenticidade dos monumentos enquanto documentos históricos e obras de arte, rejeitando a renovação arquitetónica contemporânea por esta lesar a defesa desses valores. *“Neste sentido, Giovannoni defendeu o princípio da intervenção mínima, contrapondo ao restauro a prática da consolidação estrita e a necessidade de uma manutenção regular, ou eventualmente extraordinária, dos monumentos.”*³⁹

Para Giovannoni o restauro não visava unicamente sanar os problemas estéticos mas sim resolver questões mais complexas e profundas e, como tal, deveria proceder-se a um estudo documental e arquivístico que possibilitasse o conhecimento histórico das modificações às quais o monumento fora submetido ao longo dos tempos, relacionando a verdade histórica com os problemas de natureza estética.

Retomando Boito, enunciou cinco modelos possíveis de intervenção numa ordem hierárquica de intervenção/definição: (i) consolidação; (ii) recomposição; (iii) remoção de acrescentos; (iv) completamento e no final (v) inovação.⁴⁰

Giovannoni diferenciava e reconhecia o paralelismo de dois tipos de monumentos. Nesta medida, distinguia os “monumentos mortos” como *“toda a edificação que é testemunho de uma cultura desaparecida, cujo original se desvaneceu no tempo, assim como qualquer veleidade da sua reutilização funcional”*,⁴¹ considerando as ruínas, os vestígios arqueológicos, as fortificações como exemplo; e os “monumento vivos” como os que *“mantêm o seu uso original ou que podem ser reutilizados de acordo com programas*

³⁹ Ibidem, p. 50.

⁴⁰ Enumeração e descrição citada por José Aguiar: *“A consolidação seria a actuação primordial do restauro, idealmente a única a que se deveria recorrer. Giovannoni considerava-a como uma intervenção de carácter técnico, desenvolvida com o objectivo de garantir a continuidade física dos edifícios. Aceitava que a consolidação de um monumento pudesse ser efectuada com novos materiais e tecnologias, como o betão armado, desde que estes ficassem ocultos.*

A recomposição (ou anastylosis) implicava a recolha dos fragmentos dispersos e a sua remontagem nas suas posições originais, recuperando a imagem parcial, ou total, do monumento. Em geral, pressupunha o completamento, pois é muito frequente faltarem partes substanciais dos materiais originais. Esta prática era aceite desde que assente em sólidas bases documentais e desde que o número e a importância das partes em falta não fossem determinantes, ou dominantes, por relação com as persistências ainda autênticas.

A remoção, ou desmontagem, de partes não originais apenas seria admitida quando os elementos ou acrescentos a retirar carecessem de valor patrimonial, e quando o seu desaparecimento não afectasse a legibilidade do edifício enquanto documento histórico-artístico.

A inovação seria apenas admitida quando a sua inevitabilidade fosse provada. As novas partes resultantes do completamento ou da alteração de um monumento deveriam poder identificar-se claramente, pelo que se desaconselhava a utilização do mimetismo estilístico, e os materiais de construção deveriam ser diferentes dos originais. A formalização de partes em falta, para evitar a falsificação histórica, deveria recorrer ao esquematismo no detalhe e à essencialização formal na arquitectura, e dever-se-ia colocar em local claramente visível a data da sua realização.” Idem, p. 50.

⁴¹ Idem, p. 50.

adequados, ou usos similares aos originais, permitindo que a sua adaptação funcional decorra com um mínimo de alterações.”⁴²

Contribui para a formulação de um conceito mais alargado de monumento e ao “fundamentar uma ampliação significativa do conceito de monumento, Giovannoni realçou a importância das relações contextuais que os monumentos travam com o sítio da sua implantação, com a arquitectura e o urbanismo da sua envolvente.”⁴³

Surge uma nova dimensão, a dimensão urbana, em que os tecidos urbanos são igualmente portadores de valores artísticos e históricos, assim como a arquitectura que os constituía, considerada “menor”.

Giovannoni fundamentou, de forma teórica e prática “a possibilidade de salvaguardar os centros históricos tradicionais ao combater os «sventramenti» higienistas, contrapondo-lhes uma estratégia de resistência: a sua teoria do «diradamento».”⁴⁴

Pôs em prática o seu conceito de «diradamento» através da realização de intervenções pontuais⁴⁵, procedendo a demolições seletivas, eliminando construções consideradas supérfluas com argumentos higienistas e funcionais, de forma a proporcionar melhores condições ambientais.

Desta forma, estendeu o conceito de monumento ao de conjunto histórico, unindo o valor museológico e o valor de usos destes conjuntos, colocando-os numa conceção geral de organização do território.

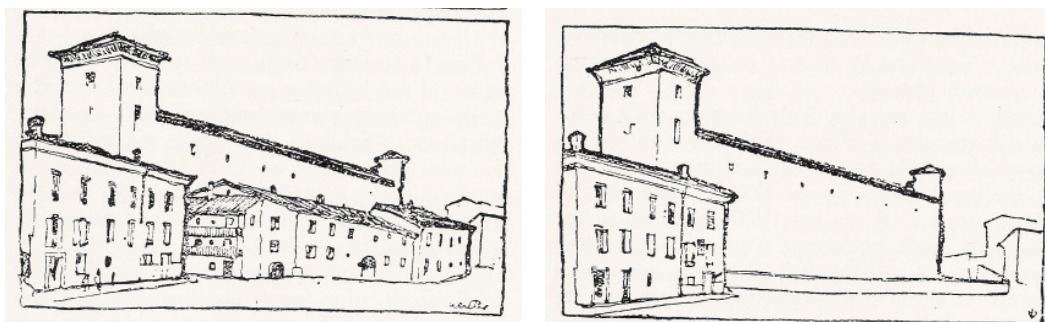


Figura I.10

Gustavo Giovannoni | Trento: Torre Aquila. Valorização da malha histórica.

Fontes:

- ALBA, António Fernández [e tal.] (1997) TOMO 1, p.141.

⁴² Ibidem, p. 50.

⁴³ Idem, p. 50.

⁴⁴ Idem, p. 51.

⁴⁵ “A teoria do diradamento foi testada pelo próprio Giovannoni em Roma, Veneza, Bari e Bergamo.” Idem, p.51.

Os fundamentos de Boito estiveram na base da redação da Carta de Atenas para o Restauro (1931) e da Carta de Atenas (1933) bem como *“do espírito que preside à criação e acção de organismos internacionais de salvaguarda do património arquitectónico nascidas sobretudo no pós Segunda Guerra Mundial, como a UNESCO, o IBI e o ICOMOS e de muita legislação moderna de alguns países.”*⁴⁶

O período do pós segunda guerra mundial propiciou um grande debate sobre a intervenção nas preexistências enquanto urgente apagar dos sinais da guerra em muitos monumentos por toda a Europa.

Neste contexto, a ânsia na reposição do original enquanto afirmação moralizadora não revia nos preceitos do “restauro científico” uma resposta célere para a reconstrução.

*“A necessidade de recuperar rapidamente as cidades europeias, para realojar milhões de pessoas e permitir o relançamento da economia obrigou a actuações de extrema urgência e à aplicação de métodos expeditos de reconstrução de monumentos” e até mesmo de “cidades históricas completamente destruídas, ou grandemente afectadas pela guerra (como Varsóvia, Génova, Colónia, Bruxelas, Nápoles, etc.). Daqui resultou, na prática, o abandono dos métodos de restauro anteriores à guerra.”*⁴⁷

Em Varsóvia, perante a destruição da cidade, a sua reconstrução iniciou-se no fim da guerra, onde todas as casa foram (re)construídas tal como eram antes mas com materiais modernos. Importava manter o significado da cidade através de uma operação de restituição integral da cidade.

Perante a destruição de monumentos históricos, com valor artístico e cultural, surgiu a necessidade de inovar em relação à conservação com intervenção mínima, dos princípios da Carta de Atenas. Desta forma, o sentimento do valor artístico do monumento destruído supera o valor histórico.

Rapidamente surgem manifestações contrárias a esta corrente da “reconstrução histórica”.⁴⁸ *“As personagens centrais deste novo movimento, do qual resultou a construção dos paradigmas que se reuniram no conceito de restauro crítico, foram Giulio Carlo Argan, Renato Bonelli, Robert Pane e Cesare Brandi, protagonistas de uma nova escola de pensamento da qual resultou (quase directamente) uma nova carta internacional de restauro, ainda hoje válida - a Carta de Veneza de 1964 - e uma nova carta italiana, a Carta del Restauro de 1972.”*⁴⁹

⁴⁶ NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.54.

⁴⁷ AGUIAR, José, cit.5, p.57.

⁴⁸ Sobre o contexto das novas teorias que surgem no pós segunda guerra mundial refere-se o livro: JUSTICIA, Maria José Martínez; MARTÍNEZ, Domingo Sánchez-Mesa; MARTÍNEZ, Leonardo Sánchez-Mesa - *Historia Y Teoría de la conservación artística*. 3ª ed. Madrid: Tecnos, 2008 (Capítulo V, Nº5).

⁴⁹ AGUIAR, José, cit.5, p.57.

O “restauro crítico”

Cesare Brandi⁵⁰ e Robert Pane distinguem-se na formulação do restauro como um ato crítico e criativo, no qual a intervenção está subordinada ao valor expressivo, estético e artístico da obra arquitetónica.⁵¹

Propõe o conceito de “restauro crítico” onde é defendida a supremacia do valor artístico sobre o valor histórico, através de um tratamento exclusivamente arquitetónico, onde prevalece a estética e a funcionalidade.

Era defendida a singularidade de cada monumento e, como tal, era valorizada uma filosofia de intervenção mais crítica e adaptada a cada situação reunindo dois conceitos: o processo criativo e o restauro propriamente dito.

Mas importa referir que *“as novas propostas não destruíram as concepções anteriormente alcançadas, até porque, no âmbito da intervenção monumental, os diferentes contributos devem ser avaliados nas circunstâncias em que foram criados e somados na sua positividade. É importante que o conhecimento crítico e evolutivo do fenómeno esteja presente nas intervenções dos nossos dias, a par da sabedoria e do bom senso, para que a História não nos venha a julgar severamente.”*⁵²

1.1.1.2 | Principais cartas, convenções e recomendações

As diversas teorias desenvolvidas ao longo do século XIX estão na base de um progressivo caminhar das organizações, no sentido de uma partilha de experiências, da avaliação de resultados e, já no século XX, de uma preocupação normativa comum, cuja eficácia só poderia depender de alargados consensos institucionais.

No início do século XX, com as chamadas “*Cartas de Património*” é que se pode dizer que começa a ser definido o conceito generalizado de conservação e restauro do património edificado quando os Estados vão assumindo progressivamente um papel interventivo, politicamente assumido, pela criação de organismos públicos com responsabilidades executivas.

Assiste-se à elaboração de várias cartas, convenções e recomendações para a proteção do património respondendo ao desafio de o definir, o mais claramente possível, para que nenhum bem digno de ser preservado pudesse ser ignorado ou perdido.

⁵⁰ Formado na área de direito e humanidades teve um papel importante na crítica do ensino da história de arte e de conservação dos monumentos, em Itália, ao serviço da UNESCO. A sua teoria expressa-se no seu livro “*Teoria del Restauro*” (1963).

⁵¹ A teoria desenvolvida por Cesare Brandi encontra-se aprofundada no livro do Arq.^{to} José Aguiar: Cf. AGUIAR, José (2002), cit.5.

⁵² NETO, Maria João Baptista, cit.11, p.55.

Estes documentos internacionais refletem o nível de consciência sobre a necessidade de medidas de proteção do património nos diferentes momentos históricos em que são produzidos. As questões da conservação e do restauro adquiriram a amplitude de políticas gerais, propondo o estabelecimento de posturas para o tratamento dos bens arquitetónicos.

Estas orientações internacionais são divulgadas sob a forma de Cartas, Convenções e Recomendações cujos objetivos são os seguintes:⁵³

- I. Cartas: definem princípios e conceitos sobre uma determinada matéria, de forma a orientar a ação prática dos intervenientes, embora sem caráter vinculativo;
- II. Convenções: são documentos jurídicos que comprometem os Estados aderentes, desta forma, vinculam os Estados signatários que se obrigam a aplicar no seu território os princípios nelas expressos;
- III. Recomendações: definem princípios capazes de orientar as políticas de cada Estado, embora sem caráter vinculativo.

Igualmente, referem-se as resoluções do Conselho da Europa que, não tendo caráter vinculativo, servem de modelo para a adoção de recomendações e de convenções.

Estes documentos são elaborados com conteúdos que incluem referências às políticas futuras a desenvolver, visando a intervenção no património, como contributo orientador para o bom desempenho dos diferentes países.

Para além do seu significado específico, transmitem orientações tendo por base as reflexões que vão sendo adaptadas face à evolução das necessidades e usos tecnológicos, existindo, consequentemente, uma evolução destes documentos.

Ao analisar estas Cartas, Convenções e Recomendações verifica-se uma evolução da perceção internacional sobre património arquitetónico. Esta perceção centrou-se inicialmente na conservação dos monumentos com maior relevância histórica, e foi-se alargando à envolvente dos mesmos abrangendo a “cidade histórica” e, progressivamente, à inclusão de abordagens ambientais e ecológicas numa visão globalizante dos problemas.

Desde meados do século XX, estes documentos refletem o já referido alargamento da noção de património e a sua vinculação ao território envolvente e população, assistindo-se ao crescimento do universo dos bens suscetíveis de patrimonialização, destacando-se, nos últimos anos, as dimensões imateriais e os ambientes rurais e vernaculares.

Verifica-se a democratização da fruição dos bens culturais no sentido de uma devolução à população, de forma a estabelecer uma relação com a salvaguarda e valorização do património enfatizando o seu caráter utilitário.

⁵³ LOPES, Flávio - Património Arquitectónico: A evolução do pensamento contemporâneo através da leitura de documentos internacionais. In *Cartas e Convenções Internacionais*. Lisboa: MC / IPPAR, 1996, p.21.

É vasto o leque de Cartas, Convenções e Recomendações fazendo aqui a enumeração daquelas que, numa primeira abordagem, contribuíram para a conservação e restauro de monumentos e, numa segunda abordagem, contribuíram para a conservação do património urbano permitindo, desta forma, um entendimento na evolução de conceitos e posturas.

Conferência
Internacional
de Atenas
- Carta de
Atenas do
Restauro
(1931)

A Carta de Atenas do Restauro⁵⁴ resultou da publicação da Ata da Conferência promovida pelo Conselho Internacional de Museus em Atenas, em outubro de 1931.

Este documento foi inovador no sentido de criar uma cooperação internacional introduzindo, pela primeira vez, a noção de património internacional perspetivando-se, como procedimento futuro, uma solidariedade internacional, quer no plano jurídico quer no plano científico.

Traduzida em carta de intenções, de âmbito internacional, é definido pela primeira vez o conceito de conservação e restauro do património edificado determinando, igualmente, a necessidade de ter em conta não apenas o monumento mas também a sua envolvente, ainda que o conceito subjacente continue a ser do monumento histórico isolado.⁵⁵

As principais conclusões resultantes da Conferência de Atenas ainda hoje revelam atualidade no contexto europeu, refiram-se:

- I. Evitar as restituições integrais em favor da conservação restrita através da manutenção regular dos monumentos e preservar os vestígios das diversas épocas históricas representadas;
- II. Afirmção da necessidade de um rigoroso trabalho prévio de análise e documentação que fundamente as intervenções e que possa fornecer um diagnóstico correto das causas patológicas detetadas;
- III. O respeito pela integridade histórica e artística dos monumentos deve ser uma regra incontornável na sua utilização, recomendando uma utilização funcional (programa) adequada às características dos monumentos;
- IV. Os monumentos são considerados bens públicos e na sua gestão defende-se a primazia do interesse coletivo sobre o privado;

⁵⁴ Cf. LOPES, Flávio (2004), cit.53; CORREIA, Miguel Brito - *Património arquitectónico e arqueológico. Cartas, recomendações e convenções internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte, 2004; Cf. HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino - *Textos Fundamentais* [em linha]. Évora: SPPC, 1996. (Cadernos SPPC, nº1). [Consult. 3 mar. 2009]. Disponível na WWW: <URL: <http://www.icomos.fa.utl.pt/documentos/cartasdoutrina/spp1.pdf>>

⁵⁵ Esta concepção ganhará um novo significado na reconstrução das cidades europeias, destruídas na sequência da segunda grande guerra.

- V. Nas ações de restauro é aceite a utilização criteriosa de materiais e técnicas modernas (como o betão), sempre passíveis de reconhecimento;
- VI. Recomendam-se cuidados especiais com a envolvente dos monumentos que deverão respeitar o caráter e fisionomia da cidade, em especial nas proximidades dos monumentos antigos.

Nas conclusões elaboradas faz-se ainda referência à necessidade de elaborar um estudo aprofundado do edifício antes de se proceder a qualquer intervenção, bem como, em cada Estado, a elaboração de inventários num arquivo central de forma a proceder a uma compilação útil à conservação.

Carta de Atenas
do Urbanismo
(1933)

A quarta assembleia do CIAM, realizada em Atenas, em 1933, adota os princípios de uma carta de urbanismo.⁵⁶

A grande tese funcionalista do urbanismo, testemunhado por este documento, baseia-se nas quatro funções: Habitar, Trabalhar, Recriar-se e Circular, enquanto paradigma da arquitetura moderna como resposta aos problemas causados pelo rápido crescimento das cidades, resultado da mecanização na produção e das mudanças no transporte.

Neste manifesto à arquitetura e urbanismo, há lugar para a abordagem do “património histórico” enquanto proposta de atuação sobre a cidade existente.

“Os valores arquiteturais devem ser salvaguardados (edifícios isolados ou conjuntos urbanos). Deverão ser salvaguardados se são a expressão de uma cultura e se respondem a um interesse geral; se a sua conservação não tem por consequência o sacrifício das populações mantidas em condições insalubres; se for possível remediar a sua presença prejudicial por medidas radicais, por exemplo, desvio de elementos vitais de circulação, e mesmo a deslocação de centros considerados até hoje como imutáveis.

A destruição dos casebres à volta dos monumentos históricos fornecerá a oportunidade de criar espaços verdes.

O emprego de estilos do passado, sob o pretexto da estética, nas construções novas erguidas nas zonas históricas, tem consequências nefastas. A manutenção de tais práticas ou a introdução de tais iniciativas não será tolerada sob nenhuma forma.”⁵⁷

⁵⁶ “Esta carta passará a ser conhecida por Carta de Atenas, tendo sido redigida por Le Corbusier, publicada em 1933, nos *Annales Techniques*.” In ALHO, Carlos; CABRITA, A.M. Reis - Cartas e Convenções Internacionais sobre o Património Arquitectónico Europeu. In *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. Porto: Edições Afrontamento, janeiro 1988. Nº6, p.132.

⁵⁷ Carta de Atenas, segunda parte, ponto 5. Extraído de: Idem, p.132.

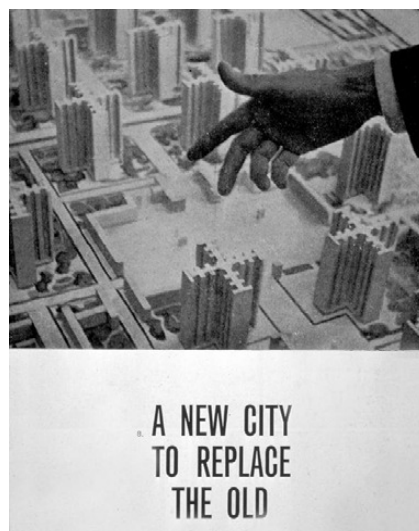


Figura I.11

Le Corbusier | *Plan Voisin*, Paris (1925)

Fontes:

- PINHO, A. Apresentação - “Reabilitação Urbana.” 6º Curso de Mestrado em Reabilitação da Arquitetura e Núcleos Urbanos - FAUTL, Lisboa, 2007.

Carta
Internacional
para a
Conservação e
Restauro de
Monumentos e
Sítios
- Carta de
Veneza
(1964)

Num ambiente de pós-guerra, em 1964, no II Congresso Internacional dos Arquitetos e Técnicos dos Monumentos e Sítios, surge a Carta de Veneza⁵⁸, enunciando dezasseis artigos referentes à conservação e restauro de monumentos e sítios.

Pela primeira vez era defendida a conservação como forma de adaptar o monumento a uma função útil e atualizada aos novos costumes.

Nesta perspetiva, institui-se a manutenção permanente dos monumentos bem como a sua afetação a uma função útil à sociedade, sem que isso implicasse a sua alteração ou a destruição da sua envolvente, que deve ser igualmente protegida considerando que “a conservação de um monumento implica a manutenção de um espaço envolvente devidamente proporcionado. Sempre que o espaço envolvente tradicional subsista, deve ser conservado, não devendo ser permitidas quaisquer novas construções, demolições ou modificações que possam alterar as relações volumétricas e cromáticas.”⁵⁹

⁵⁸ Cf. LOPES, Flávio (2004), cit.53; Cf. HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino (1996), cit.54.

⁵⁹ De acordo com Art.º6, Carta de Veneza, 1964. Extraído de HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino, cit.54.

O restauro é encarado como uma operação de exceção, respeitando sempre a estrutura e a autenticidade dos materiais originais, devendo o recurso às técnicas e materiais modernos ser claramente identificáveis e os contributos válidos das diferentes épocas de construção serem respeitados. O conceito de autenticidade surge como base de todas as intervenções nos monumentos históricos.

*“Os monumentos de um povo, portadores de uma mensagem do passado, são testemunho vivo das suas tradições seculares. A humanidade tem vindo progressivamente a tomar maior consciência da unidade dos valores humanos e a considerar os monumentos antigos como uma herança comum, assumindo colectivamente a responsabilidade da sua salvaguarda para as gerações futuras e aspirando a transmiti-los com toda a sua riqueza e autenticidade.”*⁶⁰

Igualmente, dá-se um avanço disciplinar na definição do conceito de património alargando o conceito de monumento histórico ao considerar que, a noção de “monumento histórico engloba, não só as criações arquitectónicas isoladamente, mas também os sítios, urbanos ou rurais, nos quais sejam patentes os testemunhos de uma civilização particular, de uma fase significativa da evolução ou do progresso, ou algum acontecimento histórico.”⁶¹

O documento faz ainda referência à necessidade de reunir numa compilação precisa, sob a forma de relatórios analíticos e críticos, todas as fases do trabalho antes de se proceder a qualquer intervenção, seja ela de conservação, de restauro ou de escavações.⁶²

Em 1965, sob proposta da UNESCO, será criado o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS), um organismo internacional não governamental para os monumentos e conjuntos monumentais, cuja atuação se centra na análise de problemas técnicos de salvaguarda e na promoção de diversos colóquios visando a abordagem do monumento inserido na problemática urbana.⁶³

⁶⁰ De acordo com 1º Parágrafo do Preâmbulo, Carta de Veneza, 1964. Ibidem.

⁶¹ De acordo com Art.º1, Carta de Veneza, 1964. Idem.

⁶² “Os princípios da Carta de Veneza podem resumir-se em cinco pontos: 1) Conceito de Monumento Histórico - o conceito de Monumento Histórico é consideravelmente alargado tanto no que diz respeito ao edifício isolado como aos conjuntos; 2) Conservação - um monumento deve ser utilizado a fim de assegurar a sua conservação, mas sem alterações. As suas envolventes devem ser protegidas. Ele não deve ser desmontado nem privado das suas decorações (salvo caso extremo); 3) Restauração - ela não deve ser empreendida sem ser por necessidade. Não se deve reconstruir, mas deve-se sim respeitar a estrutura e a autenticidade dos materiais. Todo o elemento novo deve ser reconhecível. Quando as técnicas tradicionais estão inadequadas, pode-se recorrer às técnicas modernas aprovadas. Os bens válidos de todas as épocas devem ser respeitados. Nenhuma falsificação pode ser tolerada para substituir as partes em falta; 4) Arqueologia - as escavações não devem ser efectuadas sem ser por profissionais. O arranjo dos sítios arqueológicos não deve alterar o monumento para facilitar a sua compreensão; 5) Documentação e Publicação - toda a intervenção deve ser acompanhada de documentação fornecida e depositada nos arquivos públicos. A publicação dos trabalhos é recomendada.” In ALHO, Carlos; CABRITA, A.M. Reis, cit.56, p.133.

⁶³ Em Itália, no contexto nacional, surgem iniciativas paralelas de discussão do alargamento do conceito de património à escala urbana. Carta de Gubbio (1970): com a Carta de Gubbio, resultado de um encontro realizado em Guggio - Itália promovido pela Associação Nacional para os Centros Histórico - Artísticos, alarga-se a visão de património do monumento à escala da cidade. Defende-se a elaboração de planos especiais de preservação da estrutura sócio-económica dos centros históricos. Propõe a reutilização e a rentabilização do património construído nos centros históricos, antevendo a desaceleração expansionista das cidades europeias. O conceito de centro histórico isolado proposto em

Carta Europeia
do Património
Arquitetónico
Europeu
(Estrasburgo, 26
setembro 1975)

A partir de 1963, o Conselho da Europa, considerando que uma política verdadeiramente eficaz apenas seria possível com o apoio dos Estados, tenta lançar os fundamentos para uma política de defesa e valorização dos sítios e conjuntos históricos e artísticos promovendo vários encontros e debates.

É na sequência destes encontros que se cria, no seio do Conselho da Europa, o Comité dos Monumentos e Sítios funcionando como um organismo permanente de coordenação.

O ano de 1975 é proclamado “Ano Europeu do Património Arquitectónico”. Neste contexto, é preparada, pelo Comité dos Monumentos e Sítios, a Carta Europeia do Património Arquitectónico sendo posteriormente proclamada em Amesterdão, no Congresso sobre o Património Arquitectónico Europeu.

Esta Carta visou a coordenação de todos os esforços ao nível europeu, com o objetivo de criar uma perspetiva comum e, sobretudo, de criar uma linguagem comum no enunciar dos princípios gerais na ação concertada das instâncias responsáveis e dos cidadãos.⁶⁴

Acrescenta o conceito de “conservação integrada” como forma de evitar as ameaças de abandono, envelhecimento, ignorância e degradação do património, garantindo a reinserção dos conjuntos antigos no circuito económico e atribuindo um grande relevo à dimensão social, quer pela não exclusão das classes mais desfavorecidas, quer pelo reconhecimento da importância da sua participação em todo o processo.

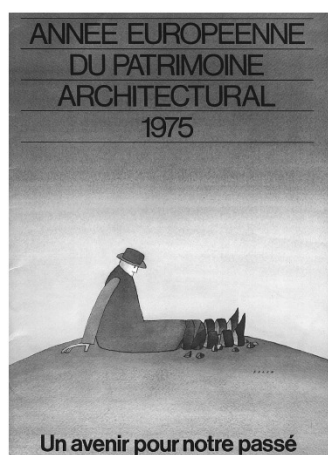
Defende-se, deste modo, uma conservação ativa, sendo por isso indispensável a participação de todos, desde as instâncias responsáveis aos cidadãos, e a disponibilização de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos nessa resposta.

1960 é alterado na revisão de Gubbio, em 1990, onde se defende que o centro histórico não se pode isolar do território envolvente a que pertence.

⁶⁴ “A Carta Europeia do Património do Património Arquitectónico pode resumir-se em 10 grandes pontos: 1) O património arquitectónico europeu é formado não apenas pelos monumentos mais importantes mas também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas aldeias com tradições no seu ambiente natural ou construído; 2) A encarnação do passado no património arquitectónico constitui um ambiente indispensável ao equilíbrio e ao desabrochar do homem; 3) O património arquitectónico é um capital espiritual, cultural, económico e social e um valor insubstituível (...); 4) A estrutura dos conjuntos históricos favorece o equilíbrio harmonioso das sociedades; 5) O património arquitectónico tem um valor educativo determinante; 6) Este património está em perigo (...); 7) A conservação integrada afasta as ameaças (...); 8) A conservação integrada pressupõe pôr em prática meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos (...); 9) A participação de todos é indispensável ao sucesso da conservação (...); 10) O património arquitectónico é um bem comum ao nosso continente.” In ALHO, Carlos; CABRITA, A.M. Reis, cit.56, p.135.

A “conservação integrada”⁶⁵ une a necessidade de recuperação arquitetónica de edifícios monumentais, ou não, aos valores sociais inerentes, promovendo a participação de todos os intervenientes no processo e a inclusão das necessidades modernas de conforto.

Resulta de um processo de ampliação do conceito de património abrangendo, não só, os monumentos isolados mas também o património urbano e as construções vernaculares que tenham adquirido significado cultural com o passar do tempo sujeitas a um gradual desaparecimento face a alterações sofridas na cidade histórica.



“In 1975, the Council of Europe organised the European Architectural Heritage Year with the slogan “A Future for the Past”. Illustrated by the Belgian watercolour artist Michel Folon, this campaign’s aim was to make all Europeans aware of the threats to their architectural heritage and the need for urgent measures to protect it and integrate it into the modern-day environment.”

Figura I.12

Poster “Ano Europeu do Património Arquitetónico” (1975)

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004) p.20.

Declaração de
Amesterdão
para a
Conservação
Integrada
(Amesterdão,
21 a 25 de
outubro 1975)

O Congresso de Amesterdão, ao encerrar o Ano Europeu do Património Arquitetónico de 1975, acolhe a Carta Europeia do Património Arquitetónico promulgada pelo Comité Monumentos e Sítios do Conselho da Europa,⁶⁶ reconhecendo que a arquitetura europeia é o património comum a todos os seus povos, afirmando a intenção dos Estados de cooperarem entre si no intuito de proteger esse património.

⁶⁵ Sobre este tema Cf. PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7.

⁶⁶ Estrasburgo, em 26 de setembro de 1975 (Ano Europeu do Património Architectónico).

Proclamada a Carta Europeia do Património Arquitectónico, o Congresso reconhece neste documento que a arquitetura europeia constitui o património comum a todos os seus povos e parte integrante do património cultural do mundo inteiro, sendo da competência do Conselho da Europa assegurar a coordenação e a coerência da política dos seus estados membros⁶⁷ e promover a sua solidariedade.

Recomendação
relativa à
Salvaguarda dos
Conjuntos
Históricos e a
sua função na
vida
contemporânea.
- Carta de
Nairobi
(1976)

Esta recomendação surge como resposta aos perigos da uniformização e homogeneização das cidades que o urbanismo provocou conferindo à conservação dos conjuntos históricos⁶⁸ uma grande importância para as populações que procuram preservar a sua identidade e dimensão cultural.

A recomendação convida os Estados membros a adotar uma política de salvaguarda integrada com vista à preservação dos conjuntos históricos e estabelece medidas de ação.

*“Do ponto de vista legal e administrativo, deve ser criado um sistema de protecção específico para os conjuntos históricos e as disposições legais referentes ao ordenamento do território, ao urbanismo e à habitação devem ser concertadas com as disposições legais referentes à salvaguarda do património arquitectónico.”*⁶⁹

Propôs que todos os conjuntos históricos a proteger deveriam ser, numa fase inicial, classificados elaborando-se inventários que incluam informação arquitectónica, económica e sociológica para uma programação das operações de salvaguarda.

⁶⁷ Resolução (76) 28 do Comité de Ministros do Conselho da Europa sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitectónico.

⁶⁸ “Considera-se “conjunto histórico” todo o grupo de construções e de espaços, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, que constituam um povoamento humano, quer em meio urbano, quer em meio rural, e cuja coesão e valor sejam reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitectónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. Nestes conjuntos, que são muito variados, podem distinguir-se em especial: os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os bairros antigos, as aldeias e o casario, bem como os conjuntos monumentais, homogéneos, os quais deverão, regra geral, ser cuidadosamente conservados sem alterações.” De acordo com “Definições”, Carta de Nairobi / Recomendação, UNESCO, Nairobi (Quénia), 26 de novembro, 1976.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:http://tsousa.ulusofona.pt/docbweb/MULTIMEDIA/ASSOCIA/IMAG/REVISTAS_LUSOFONAS_PDF/SOC_IOMUSEOLOGIA/N%C2%BA.%2015/CARTA%20DE%20NAIROBI.PDF>

⁶⁹ De acordo com 3º Parágrafo, Introdução, Carta de Nairobi / Recomendação, UNESCO, Nairobi (Quénia), 26 de novembro, 1976.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:http://tsousa.ulusofona.pt/docbweb/MULTIMEDIA/ASSOCIA/IMAG/REVISTAS_LUSOFONAS_PDF/SOC_IOMUSEOLOGIA/N%C2%BA.%2015/CARTA%20DE%20NAIROBI.PDF>

Nesta medida, propôs a figura do Plano de Salvaguarda⁷⁰, devendo estes “*promover a revitalização dos conjuntos históricos, mantendo o comércio e as actividades tradicionais e desenvolvendo actividades culturais apropriadas.*”⁷¹

Foram igualmente definidas medidas técnicas, económicas e sociais de atuação no sentido de uma efetiva salvaguarda e integração dos conjuntos históricos na vida da sociedade contemporânea.

Convenção para
a Salvaguarda do
Património
Arquitetónico da
Europa
- Convenção de
Granada
(1985)

Esta Convenção, assinada durante a Conferência de Granada, vem relançar a cooperação entre os Estados membros do Conselho da Europa em favor do património Europeu procurando, não só, concertar as diferentes políticas governamentais como também estabelecer os regimes jurídicos da proteção do património, nomeadamente quanto às questões administrativas e jurídicas, daí o cariz desta convenção ser de teor político e não técnico.

Desta forma, no prosseguimento das recomendações internacionais, esta Convenção aponta dois objetivos:

- I. Promover os regimes jurídicos de proteção do património no território dos Estados signatários;
- II. Desenvolver uma concertação entre os Governos com vista à adoção de políticas de bom senso, na área territorial da cultura europeia, baseada no intercâmbio de homens e ideias.⁷²

A proteção do património arquitetónico não classificado foi enquadrada pela primeira vez englobando no conceito de património arquitetónico: os monumentos, os conjuntos arquitetónicos e os sítios e acrescentou ao conceito de reabilitação o de política para

⁷⁰ No âmbito das medidas jurídicas a Recomendação propôs o Plano de Salvaguarda. “*Os planos de salvaguarda deverão definir: 1) as zonas e os elementos a proteger; 2) as servidões administrativas existentes e as restrições que lhes são aplicáveis; 3) as normas que regulam os trabalhos de manutenção, restauro e de alteração; 4) as condições gerais para a instalação das redes de abastecimento e dos equipamentos necessários para a vida urbana ou rural; 5) as condições a que devem obedecer as construções novas.*” De acordo com ponto 11, Carta de Nairobi / Recomendação, UNESCO, Nairobi (Quénia), 26 de novembro, 1976.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:http://tsousa.ulusofona.pt/docbweb/MULTIMEDIA/ASSOCIA/IMAG/REVISTAS_LUSOFONAS_PDF/SOC_IOMUSEOLOGIA/N%C2%BA.%2015/CARTA%20DE%20NAIROBI.PDF>

⁷¹ De acordo com 4º Parágrafo, “Introdução”, Carta de Nairobi / Recomendação, UNESCO, Nairobi (Quénia), 26 de novembro, 1976.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:http://tsousa.ulusofona.pt/docbweb/MULTIMEDIA/ASSOCIA/IMAG/REVISTAS_LUSOFONAS_PDF/SOC_IOMUSEOLOGIA/N%C2%BA.%2015/CARTA%20DE%20NAIROBI.PDF>

⁷² Enumeração enunciada em ALHO, Carlos; CABRITA, A.M. Reis, cit.56, p.135.

melhorar a qualidade de vida em ambiente urbano e rural, e para potenciar o desenvolvimento económico, social e cultural.⁷³

Com vista a identificar os monumentos, conjuntos arquitetónicos e sítios, suscetíveis de serem objeto de proteção, os estados signatários comprometeram-se:

- I. A prosseguir a inventariação e, em caso de ameaça dos bens em causa, a iniciar os trâmites necessários à obtenção dos documentos de inventariação;
- II. A consagrar um regime legal de proteção dos mencionados bens arquitetónicos e assegurar, no quadro desse regime e de acordo com as modalidades próprias de cada Estado e região, a proteção desse património, evitando, designadamente, a sua desfiguração, degradação e demolição;
- III. A interditar a remoção de todo ou parte de um monumento protegido, exceto nos casos em que se demonstre constituir a remoção um imperativo necessário à salvaguarda material do referido monumento. Neste caso, deve a autoridade competente tomar todas as medidas necessárias à desmontagem, transferência e remontagem do mesmo monumento em local apropriado.
- IV. A obrigação de adotar uma série de medidas complementares e diversas políticas de conservação integradas.

No que se refere às políticas de conservação integrada a Convenção fez registo:

- I. A inclusão da proteção do património cultural entre os objetivos fundamentais das políticas de ordenamento do território e da urbanização;
- II. A criação de animação em torno dos monumentos, no interior dos conjuntos arquitetónicos e dos sítios com vista à sua valorização e ao destaque do seu significado cultural;
- III. A observação dos princípios da participação e da associação de todas as entidades públicas, centrais e locais, na aplicação das políticas de conservação e restauro dos monumentos, bem como, o princípio da colaboração dessas entidades com os privados;
- IV. A formação dos profissionais em todas as áreas respeitantes ao restauro e conservação do património arquitetónico, bem como o intercâmbio de informações sobre as políticas de conservação e assistência técnica mútua.

⁷³ “Nos termos desta Convenção, a expressão “património arquitectónico compreende: a) os monumentos como todas as construções particularmente notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, incluindo os elementos decorativos que fazem parte integrante de tais construções; b) os conjuntos históricos como os agrupamentos homogêneos de construções urbanas ou rurais, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, e suficientemente coerentes para serem objecto de uma delimitação topográfica; c) os sítios como obras combinadas do homem e da natureza, parcialmente construídos e constituindo espaços suficientemente característicos e homogêneos para serem objecto de uma delimitação topográfica, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico.” In NABAI, José Casalta - *Introdução ao Direito do Património Cultural*. Coimbra: Livraria Almedina, 2004, p.123.

Os estados signatários da Convenção de Granada, entre eles Portugal, comprometeram-se a proceder à inventariação dos monumentos, dos conjuntos e sítios a proteger, bem como a consagrar um regime legal para a sua proteção.

Obrigaram-se ainda a adotar políticas de conservação integrada, e a fazer da conservação, promoção e realização do património arquitetónico um elemento fundamental das políticas em matéria de cultura e ordenamento do território.

Carta
Internacional
para a
Salvaguarda das
Cidades
Históricas
- Carta de
Washington ou
Carta de Toledo
(1987)

A Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, elaborada e aprovada pelo ICOMOS, surge como complemento importante da Carta de Veneza em matéria de conservação de cidades históricas⁷⁴.

“Os valores a preservar são o carácter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que determinam a sua imagem urbana, nomeadamente:

- a) A forma urbana definida pelo traçado das ruas e pelo parcelamento dos terrenos;*
- b) As relações entre os diferentes espaços urbanos: espaços construídos, espaços livres, espaços verdes;*
- c) A forma e o aspecto dos edifícios (interiores e exteriores) definidos através da sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração;*
- d) As relações entre a cidade e o ambiente envolvente natural ou criado pelo homem;*
- e) As diferentes funções da cidade, adquiridas ao longo da sua história.”⁷⁵*

Entendendo que qualquer agressão a estes valores comprometeria a autenticidade da cidade histórica.

Reconhece que as rápidas transformações económicas e sociais e a universalidade das técnicas de construção processam perdas irreversíveis nas cidades históricas que alteram o seu carácter cultural, social e económico.

Propõe medidas e instrumentos concretos de atuação, nomeadamente a figura de Plano de Salvaguarda e especifica detalhadamente o conteúdo desses planos.⁷⁶

Este documento define *“os princípios e os objectivos, os métodos e os instrumentos de acção adequados à salvaguarda da qualidade das cidades históricas, no sentido de favorecer a*

⁷⁴ Introduce o conceito “cidade histórica” enquanto conjunto urbano histórico.

⁷⁵ De acordo com Ponto 2, Carta de Washington 1987. HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino, cit.54.

⁷⁶ Figura do Plano de Salvaguarda já anteriormente proposto na Carta de Nairobi enquanto instrumento de acção nos conjuntos históricos.

*harmonia da vida individual e social, e perpetuar o conjunto de bens, mesmo modestos, que constituem a memória da humanidade.*⁷⁷

Aborda o património como um recurso, e a salvaguarda dos conjuntos históricos como um processo para rentabilizar esse recurso, recomendando a integração da salvaguarda dos conjuntos históricos com as demais políticas num sentido coerente de desenvolvimento económico e social sendo tomada em consideração em todos os níveis do planeamento territorial e do urbanismo.

Documento de
Nara (1994)

Em 1994, é elaborado um documento controverso que, para assegurar um maior respeito na prática da conservação pela diversidade das culturas e patrimónios, faz a doutrina da chamada “autenticidade” na conservação do património cultural.⁷⁸

“Os principais aspectos inovadores e de conteúdo do Documento de Nara foram:

- I. Considerar a autenticidade como estando sempre dependente das distintas realidades das diferentes culturas - o que é genuíno e autêntico para uma cultura não o é necessariamente para outra - transformando a diversidade cultural num factor primário da avaliação de valores patrimoniais;*
- II. O realce da importância da autenticidade como factor ético que deve presidir à condução da investigação científica, assim como as pesquisas factuais e documentais que informam as decisões e os projectos de conservação cuja qualidade e rigor serão sempre dependentes da credibilidade das fontes de informação utilizadas;*
- III. A proposta (ainda que implícita) de uma nova grelha, de espectro substancialmente mais amplo do que a anterior, definindo os aspectos específicos que passarão a conformar o julgamento do valor de autenticidade de um património, que passam a*

⁷⁷ De acordo com 4º Parágrafo, Preâmbulo, Carta de Washington 1987. Extraído de: HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino, cit.54.

⁷⁸ “No seguimento da Convenção do Património Mundial aprovada pela Conferência Geral da UNESCO de Paris, em 1972, foi criado um comité responsável pela gestão dos processos de candidatura de bens patrimoniais à classificação como Património Mundial. Nesse sentido, em 1977, o Comité do Património Mundial decidiu promover a redacção de um documento base onde impôs o conhecido “teste da autenticidade” como um dos critérios de maior importância para o exame, avaliação e qualificação dos bens patrimoniais candidatados a uma inscrição como “extraordinário valor universal”.

O “teste da autenticidade” da UNESCO implicava a avaliação de quatro aspectos fulcrais, que poderíamos chamar “quatro autenticidades”, que incluíam: (i) a autenticidade da forma, na autenticidade estética do conceito arquitectónico transmitido pelo objecto (design); (ii) a autenticidade material e a (iii) autenticidade dos processos tecnológicos, traduzidas na presença dos materiais e das técnicas originalmente empregues na sua elaboração; (iv) autenticidade na implantação, verificando-se a continuidade do *genius loci* do lugar, mantendo-se as relações fundamentais entre o bem patrimonial e o sítio do seu assentamento, sem realocações do objecto patrimonial ou destruições da sua envolvente.

Muito curiosamente o teste da autenticidade não integra as questões funcionais, ou seja, a autenticidade funcional dos programas e dos usos.

A definição geral do conceito de autenticidade pretendida pela UNESCO deveria aplicar-se à análise do património de todos os países, o que desde logo não era fácil. O teste da autenticidade provinha de uma concepção teórica da conservação com uma matriz de cariz eminentemente ocidental, ou mesmo regional ou “eurocêntrica”. Daqui resultou uma longa discussão internacional sobre o tema da “autenticidade”, que foi retomada recentemente, em 1994, com dois encontros promovidos pela UNESCO, ICCROM e ICOMOS, o primeiro realizado em Bergen, Noruega, e o segundo em Nara, no Japão.” In AGUIAR, José, cit.5, p.76.

ser “(...) a concepção e a forma, os materiais e a substância, o uso e a função, a tradição e a técnica, a situação e a implantação, o espírito e o sentimento (ou a expressão). Estes factores são internos ou externos à obra.”⁷⁹

A principal consequência, após o encontro de Nara, foi o carácter universal instituído à doutrina que permitiu uma maior abertura e aplicação na interpretação do conceito de “autenticidade”.

“Compreende-se a universalidade do tema «conservação», mas passa a aceitar-se, muito pragmaticamente, que os meios de conservar a autenticidade patrimonial dependerão sempre do maior ou menor grau da autoconsciência da própria especificidade cultural das sociedades às quais os monumentos pertencem.”⁸⁰

Nas décadas de 90 e 2000, ao harmonizar medidas de ordenamento do território com os princípios do desenvolvimento sustentável, estas passam a centrar-se no controlo da expansão urbana e na melhoria das condições de utilização dos centros urbanos.

A orientação para a preservação dos recursos na proteção e valorização das áreas urbanas existentes com a garantia da sua diversidade.

Relatório
“Cidades
Europeias
Sustentáveis”
GPAU
(1996)

Em 1996, o Grupo de Peritos sobre Ambiente Urbano elabora, a pedido da Comissão Europeia⁸¹, um relatório que decorre de um projeto que já tinha sido lançado em 1993.⁸²

⁷⁹ Ibidem, pp.76-77.

⁸⁰ Idem, p.77.

⁸¹ Ver <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/exsum-pt.pdf>

⁸² “O Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano foi criado pela Comissão Europeia em 1991 na sequência da publicação do Livro Verde sobre o Ambiente Urbano. O Grupo de Peritos é constituído por representantes nacionais e peritos independentes. As suas principais atribuições, definidas na resolução do Conselho de Ministros relativa ao Livro Verde, consistem, grosso modo, em: (i) estudar o modo como as futuras estratégias de planeamento urbano e de utilização dos solos poderão integrar objectivos ambientais; (ii) aconselhar a Comissão sobre a forma como a dimensão do ambiente urbano poderá ser desenvolvida no âmbito da política ambiental da Comunidade; e (iii) analisar o modo como a Comunidade poderá contribuir mais eficazmente para melhorar o ambiente urbano.

Os principais debates em matéria de política do ambiente incidem sobre o desenvolvimento sustentável e, especialmente, sobre o desenvolvimento urbano sustentável. O Grupo de Peritos contribui para estes debates através do projecto «Cidades sustentáveis».

Em 1993, reconhecendo a extensão da problemática ambiental, o Grupo de Peritos lançou o projecto «Cidades sustentáveis», a desenvolver entre 1993 e 1995, com os seguintes objectivos principais: (i) contribuir para o desenvolvimento da reflexão sobre a sustentabilidade dos ambientes urbanos europeus; (ii) suscitar uma ampla troca de experiências; (iii) divulgar as melhores práticas, ao nível local, em matéria de sustentabilidade e, a mais longo prazo; (iv) formular recomendações no sentido de influenciar a política da União e dos Estados membros, incluindo os níveis regional e local, nos termos da resolução do Conselho de Ministros de 1991.

O relatório é um dos principais resultados do projecto «Cidades sustentáveis» e formará o principal documento de apoio da segunda Conferência Europeia das Cidades Sustentáveis, a realizar em Lisboa, Portugal, em Outubro de 1996. Outros resultados do projecto «Cidades sustentáveis» incluem o «Guia de boas práticas» e o «Sistema europeu de informação sobre boas práticas», sínteses objectivas para grupos específicos e conferências de divulgação adaptadas às necessidades de cada Estado-membro. A troca de informações e experiências está a ser incentivada através da Campanha Europeia das Cidades Sustentáveis, lançada em Maio de 1994, durante a primeira Conferência Europeia sobre Cidades

O relatório “Cidades Europeias Sustentáveis” identifica os princípios do desenvolvimento urbano sustentável e os mecanismos necessários para a sua concretização.

No relatório são enumerados princípios a considerar no prosseguimento da sustentabilidade das zonas urbanas, nomeadamente:⁸³

A gestão urbana

A gestão urbana com vista à sustentabilidade é essencialmente um processo político que requer planeamento e se repercute na gestão urbana.

O processo de gestão urbana sustentável requer uma série de instrumentos orientados para as dimensões ecológica, social e económica com vista a proporcionar a base necessária para a integração.

Ao utilizar esses instrumentos, a formulação de políticas urbanas vocacionadas para a sustentabilidade pode tornar-se um processo mais vasto, mais poderoso e mais ambicioso.

A integração política

A coordenação e integração serão realizadas por meio da combinação do princípio da subsidiaridade com o conceito mais vasto da responsabilidade partilhada.

A integração deverá ser conseguida tanto horizontalmente para realizar sinergias das dimensões social, ambiental e económica da sustentabilidade, e verticalmente, entre todos os níveis da União Europeia, Estados Membros, poderes regionais e locais, para conseguir a maior coerência de política e acção e evitar estratégias contraditórias em diferentes níveis.

A reflexão ecossistémica;

A reflexão ecossistémica mostra a cidade como um sistema complexo que é caracterizado por processos contínuos de transformação e desenvolvimento.

Foca aspectos tais como a energia, os recursos naturais e a produção de resíduos como fluxos ou ciclos.

A manutenção, o restabelecimento, a promoção e o encerramento de fluxos ou ciclos contribuem para o desenvolvimento sustentável.

A regulamentação do tráfego e dos transportes é outro elemento da reflexão ecossistémica.

A estratégia da rede dupla, que oferece um quadro para o desenvolvimento urbano a nível regional ou local, baseia-se nos princípios da reflexão ecossistémica.

Esta inclui também uma dimensão social, que considera cada cidade como um ecossistema social.

A cooperação e parceria.

A sustentabilidade é uma responsabilidade partilhada.

A cooperação e parceria entre diferentes níveis, organizações e interesses são elementos essenciais da acção em prol da sustentabilidade.

A gestão sustentável é um processo de aprendizagem, no âmbito do qual são elementos essenciais o “aprender fazendo”, a partilha de experiências, o ensino e a formação profissional, o trabalho multidisciplinar, as parcerias e redes, a consulta e a participação da comunidade local, os mecanismos educativos inovadores e o aumento dos conhecimentos.

Sustentáveis, realizada em Aalborg, Dinamarca.” In CIDADES EUROPEIAS SUSTENTÁVEIS: RELATÓRIO FINAL [Em linha] Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano (GPAU), Comissão Europeia, março 1996. [Consult. 20 ago. 2014]

Disponível em:

<URL: <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/exsum-pt.pdf>>

⁸³ Enumeração e descrição extraída de CIDADES EUROPEIAS SUSTENTÁVEIS: RELATÓRIO FINAL [Em linha] Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano (GPAU), Comissão Europeia, março 1996.

[Consult. 20 ago. 2014] Disponível em:

<URL: <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/exsum-pt.pdf>>

A reabilitação urbana, é identificada no relatório como uma das vias para alcançar a sustentabilidade do desenvolvimento urbano, sendo o património cultural assumido como um recurso que deve ser integrado no processo de ordenamento do território.

“Ao formular recomendações para a política e a prática do ordenamento do território nas cidades, o Grupo de Peritos reconhece a diversidade dos problemas e das soluções locais e propõe-se consolidar os actuais sistemas de ordenamento do território, especialmente encorajando abordagens de inspiração ecológica e o abandono de sistemas rígidos de afectação do solo. As soluções preconizadas são aplicáveis a todas as morfologias urbanas, por exemplo, centros urbanos históricos, subúrbios e novos aglomerados.(...)”

A conversão de solos anteriormente urbanizados e, em alguns casos, de edifícios existentes satisfaz o objectivo sustentável de reutilização de um recurso. (...)

A regeneração urbana deve ser usada para atingir as metas do desenvolvimento sustentável, reforçando a coesão social através da participação dos residentes, garantindo o restabelecimento das ligações ecológicas e a consolidação e conservação dos valores ecológicos, como parte de um ecossistema integrado”⁸⁴ ⁸⁵

A reabilitação urbana é abordada no relatório no âmbito do desenvolvimento sustentável, enquanto contributo muito na ótica da otimização e poupança dos recursos e melhoria do ambiente.⁸⁶

⁸⁴ CIDADES EUROPEIAS SUSTENTÁVEIS: RELATÓRIO FINAL [Em linha] Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano (GPAU), Comissão Europeia, março 1996, p.11-12.

[Consult. 20 ago. 2014] Disponível em WWW:

<URL: <http://ec.europa.eu/environment/urban/pdf/exsum-pt.pdf>>

⁸⁵ “Tal como em muitos outros documentos da UE, também no relatório do GPAU são utilizadas várias expressões, como regeneração urbana, pretendendo significar o que usualmente se designa de reabilitação urbana. Tal como vai ser alertado várias vezes a propósito de outros documentos, a falta de coerência e de rigor de conceitos ao nível da UE é uma constante, pelo que os termos têm sempre de ser interpretados à luz do contexto e das intenções com que foram utilizados. (...) A utilização da expressão regeneração urbana neste relatório tem origem na cultura anglo-saxónica onde ao contrário dos países dosul da Europa ou de instituições como o Conselho da Europa, o termo “rehabilitation” nunca se aplicou no âmbito das áreas urbanas, preferindo-se usar “regeneration”. No entanto o significado dado a ambos os termos, nos respectivos países onde eram utilizados, é semelhante, podendo no entanto diferir a resposta política nacional ao mesmo.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa - **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais**. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, maio 2009. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico, p.326.

⁸⁶ “Em 1997, o Tratado de Amesterdão estabelece o desenvolvimento sustentável como um dos objectivos específicos da UE e reforça a unidade e a coerência da política social, assim como a importância da coesão. (...) A política ambiental ganha um grande peso, passando-se a exigir, por exemplo, a realização de estudos de impacto ambiental prévios à implementação de qualquer grande projecto de investimento. No mesmo ano, a UE assume o compromisso para com o Protocolo de Quioto, que contém objectivos juridicamente vinculativos para a redução e a limitação das emissões responsáveis pelo efeito de estufa. É ainda em 1997 que a UE, entre outros signatários da Declaração do Rio, se compromete, na Décima Nona Sessão Extraordinária da Assembleia Geral das Nações Unidas, a elaborar uma estratégia de desenvolvimento sustentável até à Cimeira Mundial sobre Desenvolvimento Sustentável, de 2002.

No mesmo ano, e tendo por base o relatório do GPAU, foi apresentada pela Comissão Europeia a Comunicação Para uma agenda urbana da União Europeia, que sublinha claramente os problemas e as oportunidades económicas, sociais e ambientais que as cidades europeias enfrentavam e sublinha a necessidade de uma perspectiva urbana nas políticas da UE. Este documento lançou um debate alargado sobre as políticas urbanas e suscitou grande interesse por parte das instituições da UE. Foi ainda identificada a necessidade de maior informação sobre as cidades europeias, o que esteve na base da criação do Projecto-piloto Urban Audit (1997-2000). Este projecto foi concebido para identificar as

No sentido de promover a cooperação das políticas da União Europeia ao nível da dimensão territorial, foi adotado pelos Estados Membros o “Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário” (EDEC)⁸⁷ enquanto orientação política de cooperação das políticas setoriais comunitárias que possuem um impacto significativo no território.

Assim, pela primeira vez ao nível da União Europeia, ficam estabelecidos os princípios comuns e opções políticas para um desenvolvimento territorial sustentável, no sentido de potenciar um território europeu equilibrado e respeitador da diversidade.

“As políticas de desenvolvimento territorial contribuem para o desenvolvimento sustentável da UE através da promoção de uma estrutura territorial e urbana equilibrada. Desde 1994 que os Ministros encarregues do ordenamento do território estão de acordo relativamente aos três objectivos ou princípios orientadores para uma política de desenvolvimento territorial e urbano da UE:

- I. Desenvolvimento de um sistema urbano policêntrico e equilibrado e de uma nova relação cidade-campo;*
- II. Garantia de uma igualdade de acesso às infra-estruturas e ao conhecimento;*
- III. Desenvolvimento sustentável, gestão “inteligente” e preservação da natureza e património cultural.”⁸⁸*

As opções políticas do EDEC atribuem uma especial atenção ao controlo da expansão física das cidades, proteção e valorização das áreas urbanas existentes, sendo o património cultural e natural encarado como um recurso a preservar no sentido de um desenvolvimento sustentável, colocando grande ênfase à sua necessária gestão.

forças e as fraquezas das cidades europeias, permitir uma avaliação da sua situação individual, fornecer informação comparativa e facilitar a troca de informação entre estas.

O debate instigado levou ainda a Comissão Europeia, em 1998, a decidir apresentar o documento Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: Um quadro de acção, que lançou as bases da abordagem subsequente da UE à política urbana. Este documento, debatido no European Urban Fórum de Viena, realizado no final de Novembro de 1998, foi extremamente importante pela sua influência nas acções futuras. (...) É assim adoptada, pela primeira vez, uma verdadeira abordagem global ao desenvolvimento urbano sustentável, com quatro objectivos políticos interdependentes: (i) reforço da prosperidade económica e do emprego nas cidades; (ii) promoção da igualdade, inclusão social e da reabilitação nas zonas urbanas; (iii) protecção e melhoria do ambiente urbano, rumo à sustentabilidade local e global; (iv) contribuição para a boa administração urbana e a responsabilização local.

O quadro de acção apresentado confirma a importância da integração da dimensão urbana nas políticas comunitárias, em especial nas intervenções no âmbito dos Fundos Estruturais.” Ibidem, pp.329-330.

⁸⁷ Resultou de uma Reunião Informal dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território, Potsdam, 1999.

⁸⁸ EDEC - ESQUEMA DE DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO COMUNITÁRIO- PARA UM DESENVOLVIMENTO EQUILIBRADO E SUSTENTÁVEL DO TERRITÓRIO DA UE. [Em linha] Aprovado no Conselho Informal de Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território. Potsdam, maio 1999. Publicado pelo Conselho da Europa, 1999, p.11. [Consult. 10 ago. 2014]

Disponível em WWW:

<URL <https://infoeuropa.euroid.pt/files/database/000005001-000006000/000005195.pdf>

Neste sentido são definidas opções políticas específicas de abordagem da “gestão criativa do património cultural”:

“57. Desenvolvimento de estratégias integradas de protecção do património cultural ameaçado ou em degradação, incluindo o desenvolvimento de instrumentos para avaliação dos factores de risco e para ultrapassar as situações de crise.

58. Preservação e ordenamento criativo dos conjuntos urbanos dignos de protecção.

59. Promoção de uma arquitectura contemporânea de grande qualidade.

60. Sensibilização para a importância que têm para o património cultural das gerações futuras a política de desenvolvimento territorial e a política urbana.”⁸⁹

Já numa fase posterior, foi instituído um “programa de acção” a efetivar-se no período 1999-2003, tanto pelos organismos da União Europeia como pelos Estados Membros, estabelecendo um conjunto de ações com vista a reforçar a dimensão territorial das políticas tanto ao nível comunitário como ao nível nacional.⁹⁰

Carta de
Cracóvia
(2000)

A Carta de Cracóvia veio propor uma renovada atitude face à conservação do património destacando novos desafios nomeadamente no que se refere *“à forma de intervir com eficácia no desenvolvimento sustentado das regiões, bem como no papel da salvaguarda e valorização do património construído, como orientação estratégica e componente dos índices de desenvolvimento social (qualitativo) e económico (bem estar) das diversas regiões e comunidades.”⁹¹*

Para além de estabelecer objetivos e métodos, diferenciou os tipos de património edificado.⁹²

⁸⁹ EDEC - ESQUEMA DE DESENVOLVIMENTO DO ESPAÇO COMUNITÁRIO- PARA UM DESENVOLVIMENTO EQUILIBRADO E SUSTENTÁVEL DO TERRITÓRIO DA UE. [Em linha] Aprovado no Conselho Informal de Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território. Potsdam, maio 1999. Publicado pelo Conselho da Europa, 1999, p.37. [Consult. 10 ago. 2014]
Disponível em:

<URL <https://infoeuropa.euroid.pt/files/database/000005001-000006000/000005195.pdf>

⁹⁰ Definição do programa de ação para implementação do EDEC decorreu em Reunião Informal dos Ministros Europeus responsáveis pelo Ordenamento do Território, em Tampere, Finlândia, 1999. Foram estabelecidas doze ações a constar no programa de ação: “1) Promover a integração das orientações de política do EDEC nos programas gerais dos Fundos Estruturais; 2) Realizar projectos de demonstração do INTERREG III e do EDEC; 3) Promover a integração das orientações de política EDEC no planeamento territorial nacional; 4) Analisar os impactos territoriais das políticas comunitárias; 5) Avaliar o impacto territorial; 6) Aplicar a política urbana e fortalecer a cooperação neste domínio; 7) Promover a cooperação no âmbito do programa ESPON; 8) Tornar o EDEC como a base dos livros de geografia nas escolas do ensino secundário; 9) Criar o prémio “Regiões futuras da Europa”; 10) Realizar um guia sobre estratégias integradas para as zonas costeiras; 11) Criar um enquadramento pan-europeu para o desenvolvimento territorial; 12) Analisar os impactos territoriais do alargamento no Estados Membros e nos Estados não Membros da UE.” Enumeração extraída de: PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.334.

⁹¹ SUMMAVIELLE, Elísio - Cracóvia 2000. Uma carta para o futuro. In **Monumentos**. Lisboa: DGEMN, 2002, N°16, p.142. (Extraído da Carta de Cracóvia, Ponto 8)

⁹² Diferentes tipos de património edificado referenciados na Carta de Cracóvia: (i) património arqueológico, (ii) edifícios históricos e monumentos; (iii) decoração arquitectónica; (iv) cidades históricas e povoados. (do Ponto 5 ao Ponto 8)

No que se refere à categoria “cidades históricas”, estas devem “*ser vistas como um todo com as estruturas, espaços e factores humanos normalmente presentes no processo de contínua evolução e mudança.*”⁹³

Desta forma, a conservação no contexto urbano deve contemplar a cidade “*no seu conjunto morfológico, funcional e estrutural, como parte do território, do meio ambiente e da paisagem envolvente.*”⁹⁴

A principal inovação desta Carta consistiu em orientações para a gestão das cidades históricas e do património cultural, em geral, tendo em conta os processos de mudança, transformação e desenvolvimento.

“*A gestão das cidades históricas e do património cultural em geral, tendo em conta os contínuos processos de mudança, transformação e desenvolvimento, consiste na adopção de regulamentos apropriados, na tomada de decisões, que implicam necessariamente escolhas, e no controlo dos resultados.*”⁹⁵

A Carta de Cracóvia vem valorizar o planeamento integrado a várias escalas, propondo o envolvimento de todos os setores da população, abrangendo várias atividades, com respeito pela inter-relação entre território e paisagem, integrando os valores imateriais.

“*Qualquer intervenção deve envolver todos os sectores da população e requer um processo de planeamento integrado, cobrindo uma ampla gama de actividades. Em meio urbano, a conservação tem por objecto, quer os conjuntos edificados, quer os espaços livres. A sua área de intervenção tanto pode restringir-se a uma parcela de um grande aglomerado urbano, como englobar a totalidade de uma pequena cidade ou mesmo uma aldeia, integrando sempre os respectivos valores imateriais, ou intangíveis. Neste contexto, a intervenção na cidade histórica deve ter presente a morfologia, as funções e as estruturas urbanas, na sua interligação com o território e a paisagem envolventes.*”⁹⁶

⁹³ SUMMAVIELLE, Elísio, cit.91, p.142. (Extraído da Carta de Cracóvia, Ponto 8)

⁹⁴ Idem, p.142. (Extraído da Carta de Cracóvia, Ponto 8).

⁹⁵ CARTA DE CRACÓVIA [Em linha] PRINCÍPIOS PARA A CONSERVAÇÃO E O RESTAURO DO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO Cracóvia (Polónia), 26 de outubro de 2000. [Consult. 10 ago. 2014]
Disponível em:

<URL:<http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>>

⁹⁶ CARTA DE CRACÓVIA [Em linha] PRINCÍPIOS PARA A CONSERVAÇÃO E O RESTAURO DO PATRIMÓNIO CONSTRUÍDO Cracóvia (Polónia), 26 de outubro de 2000. [Consult. 10 ago. 2014]
Disponível em:

<URL:<http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/cartadecracovia2000.pdf>>

Nova Carta de
Atenas
(do Urbanismo)
(2003)

Inspirada no conceito de desenvolvimento sustentável, a Nova Carta de Atenas redigida pelo Conselho Europeu de Urbanistas (CEU), sobre as cidades do século XXI veio apelar para uma nova maneira de ordenar as cidades no sentido de responder às exigências culturais e sociais das gerações presentes e futuras apresentando, para o novo milénio, *“uma visão partilhada e colectiva sobre o futuro das cidades europeias.”*⁹⁷

Trata-se de uma visão numa lógica de rede de cidades em que estas *“conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história.”*⁹⁸

Introduz e desenvolve a visão de “Cidade Coerente” como uma antevisão da cidade do futuro. Esta cidade *“integra um conjunto variado de mecanismos de coerência e de interligação que actuam a diferentes escalas; incluem tanto elementos de coerência visual e material das construções, como os mecanismos de coerência entre as diversas funções urbanas, redes de infra-estruturas e a utilização das novas tecnologias de informação e de comunicação.”*⁹⁹

Carta Europeia
das Cidades
Sustentáveis
- Carta de
Leipzig
(2007)

Com esta Carta, os Estados membros da União Europeia, representados pelos ministros responsáveis pelas políticas de desenvolvimento urbano, comprometeram-se a respeitar um conjunto de princípios destinados a incentivar a construção de cidades sustentáveis, de entre os quais se destaca a promoção da cultura arquitetónica.

Cria as bases para uma nova política urbana na Europa com o objetivo de reformular a ideia de “cidade europeia” sendo que, para atingir este fim, é necessário combater a uniformidade e a monotonia no desenvolvimento urbano.

*“A época da optimização individualizada das zonas residenciais e de trabalho, dos gigantescos centros comerciais e dos grandes espaços de estacionamento terminou. No seu lugar, a Carta de Leipzig recomenda o ressurgimento de uma grande diversidade nas áreas residenciais, de trabalho e de lazer. Isto tornará as cidades mais interessantes, vibrantes e socialmente estáveis.”*¹⁰⁰

⁹⁷ DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO - *A Nova Carta de Atenas 2003. A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do séc.XXI*. Lisboa: DGOTDU / Associação dos Urbanistas Portugueses, 2003, p.5.

⁹⁸ Idem, p.5.

⁹⁹ Idem, p.8.

¹⁰⁰ Extraído da Carta Europeia das Cidades Sustentáveis. Carta de Leipzig. “O Renascimento das Cidades”, Comunicado da Reunião Ministerial. Leipzig 24 e 25 de maio de 2007 União Europeia.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:<http://oge.risco.pt/ftp/RenascimentoDasCidades.pdf>>

Declaração de
Toledo
(2010)

Declaração produzida na reunião informal de Ministros responsáveis pelo Desenvolvimento Urbano e Coesão Territorial (Toledo, 2010) que vem propor um aprofundamento da dimensão urbana nas políticas europeias através da preparação de uma “Agenda Urbana Europeia” sublinhando o potencial da regeneração urbana como instrumento de combate à crise financeira e económica.

Recomenda uma regeneração urbana integrada, promotora de um desenvolvimento humano mais inteligente, sustentável e socialmente inclusivo.

Visa um desenvolvimento urbano inteligente, sustentável e socialmente mais inclusivo, com o propósito de conseguir maior competitividade económica, ecoeficiência, coesão social e progresso cívico nas cidades europeias, assim como de garantir a qualidade de vida e o bem-estar dos cidadãos, no presente e no futuro.

1.1.1.3 | As instituições e organismos

Tem sido no seio de organismos internacionais como a Organização das Nações Unidas para a Educação Ciência e Cultura (UNESCO), o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) e o Conselho da Europa (COE) que o debate tem vindo a ser feito e os seus resultados adotados sob a forma doutrinal de cartas, convenções e recomendações.

A UNESCO, o ICOMOS e o COE têm desempenhado um papel de relevo no estudo, reflexão e divulgação de normas técnicas e jurídicas orientadoras dos Estados, na sua responsabilidade de conservação do seu património.

UNESCO

A Organização das Nações Unidas (ONU) foi o primeiro organismo internacional a preocupar-se, de uma maneira sistemática e permanente, com o património cultural como assunto da comunidade internacional.

Em 1945, após a Segunda Guerra Mundial, a ONU cria uma instituição especializada, a UNESCO.

A UNESCO, com sede em Paris, tem por missão *“contribuir para a manutenção da paz e da segurança ao estreitar, pela educação, pela ciência e pela cultura, a colaboração entre as Nações, a fim de assegurar o respeito universal pela justiça, pela lei, pelos direitos do homem e pelas liberdades fundamentais.”*¹⁰¹

¹⁰¹ Ver www.unesco.org

No âmbito das suas atribuições, a UNESCO recebe contributos de Organizações Não Governamentais (ONG's), como do *Internacional Council of Museums* (ICOM) ou do *Internacional Council of Monuments and Sites* (ICOMOS).¹⁰²

Do contributo deste organismo destacam-se alguns documentos, nomeadamente:

- I. Convenção sobre a Proteção dos Bens Culturais em caso de conflito armado - Convenção de Haia (1954);
- II. Convenção para a Proteção do Património Cultural e Natural da Humanidade (1972);
- III. Recomendação relativa à Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e a sua função na vida contemporânea - Carta de Nairobi (1976);
- IV. Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial (2003).

ICOMOS

O ICOMOS, com sede em Paris, é uma organização não-governamental criada em 1965,¹⁰³ que agrupa pessoas e instituições que trabalham no âmbito da conservação de monumentos, conjuntos e sítios históricos.

O ICOMOS¹⁰⁴ tem desempenhado, junto da UNESCO, um papel importante, de consultadoria, nomeadamente no âmbito da construção da Lista do Património Mundial¹⁰⁵ e na preparação de diversas recomendações.

¹⁰² Igualmente, a UNESCO é a única organização do sistema das Nações Unidas em relação à qual se prevê a criação de Comissões Nacionais nos Estados membros. Portugal aderiu à UNESCO em 1965, tendo depois abandonado a Organização e reentrado em 11 de setembro de 1974. A COMISSÃO NACIONAL PORTUGUESA (CNP) foi criada em 1979, pelo Decreto-Lei nº 218/79, de 17 de julho, posteriormente revogado pelo Decreto-Lei nº 103/89, de 30 de março, e pelo Decreto-Lei nº 58/2003, de 1 de abril.

¹⁰³ “O acontecimento que desencadeou a criação do Conselho Internacional dos Monumentos e dos Sítios (ICOMOS) foi a realização em Veneza (Itália), de 25 a 31 de Maio de 1964, do 2.º Congresso de Arquitectos e Técnicos de Monumentos Históricos. Embora a criação desta Associação internacional de profissionais do património já fosse desejada mesmo antes do 1.º Congresso, que tivera lugar em Paris (França) em Maio de 1957, só a partir dessa altura, com apoio e incentivo da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) e do Centro Internacional para o Estudo da Conservação e Restauro do Património Cultural (ICCROM), começam os esforços que conduziram à constituição da Comissão Provisória do ICOMOS durante o 2.º Congresso. É importante ter em conta que, já existindo o Conselho Internacional dos Museus (ICOM) desde 1946, era natural e urgente que se criasse um organismo semelhante mas para a área do património. A Comissão Provisória do ICOMOS, eleita em Veneza em 1964, era presidida pelo italiano Guglielmo Guglielmo Angelis d'Ossat e teve como secretário-geral Piero Gazzola, também italiano e a quem se pode atribuir o mérito de ter sido o fundador do ICOMOS. No 2.º Congresso foi elaborada a famosa “Carta de Veneza”, a Carta Internacional para a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios, adoptada como texto fundamental e doutrinário do ICOMOS. Logo após o Congresso de Veneza, a Comissão Provisória redigiu um projecto de estatutos, a partir do texto aprovado em Veneza, e iniciou contactos para a formação de comissões nacionais do ICOMOS em diversos países.” In “História da Comissão Nacional Portuguesa”, ICOMOS - Portugal, CNP.

[Consult. 3 mar. 2009]. Disponível em:

<URL:<http://icomos.fa.utl.pt/documentos/historia%20icomos%20portugal.pdf>>

¹⁰⁴ Ver www.icomos.org

¹⁰⁵ Bens portugueses inscrito na Lista do Património Mundial - UNESCO: a) Monumentos: Convento de Cristo em Tomar, Mosteiro da Batalha, Mosteiro de Alcobaça, Mosteiro dos Jerónimos e Torre de Belém; Sítios: Sítio Arqueológico no Vale do Côa; Cidade Históricas: Centro Histórico de Évora, Centro Histórico do Heroísmo - Açores, Centro Histórico de Guimarães, Centro Histórico do Porto; Paisagens Naturais e Culturais: Alto Douro Vinhateiro, Floresta Laurissilva da Madeira, Paisagem Cultural de Sintra, Paisagem da Cultura da Vinha da Ilha do Pico. In AGUIAR, José, “Algumas breves notas sobre a história da reabilitação urbana”, apresentação inserida no Encontro “UNIVERSIDADE DE COIMBRA:

Os seus objetivos são promover a conservação, a proteção, a utilização e a valorização dos monumentos, conjuntos e sítios.¹⁰⁶

Do contributo desta organização destacam-se alguns documentos, nomeadamente:

- I. Carta sobre a Salvaguarda dos Jardins Históricos (Carta de Florença, 1981);
- II. Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas (Carta de Washington, 1987);
- III. Carta Internacional para a Gestão do Património Arqueológico (1990);
- IV. Princípios para a conservação e o restauro do património construído (Carta de Cracóvia, 2000).

Conselho da Europa (COE)

O Conselho da Europa, com sede em Estrasburgo, foi constituído em 1949 por dez países europeus, com o objetivo de propor a adoção de ações conjuntas em matérias de âmbito social, económico, cultural, científico, jurídico e administrativo, de forma a contribuir para uma União Europeia mais estreita, para a defesa da democracia e dos direitos do Homem e para a melhoria das condições de vida, no respeito pelos valores humanos.

O Conselho da Europa está na origem de novos princípios e filosofias de abordagem do património, que defendem uma visão mais alargada, não a limitando aos grandes monumentos históricos mas englobando todas as componentes do ambiente humanizado e edificado.¹⁰⁷

Do contributo deste organismo destacam-se alguns documentos, nomeadamente:

- I. Convenção de Paris (1954);¹⁰⁸
- II. Recomendação 365 (1963) sobre a preservação e desenvolvimento de edifícios antigos e sítios históricos ou artísticos;¹⁰⁹
- III. Carta Europeia do Património Arquitetónico (1975);
- IV. Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa (1985).
- V. “Guidance on Urban Rehabilitation” (2005)

UNIVER(SC)IDADE”, organizado pelo Gabinete de Candidatura à UNESCO, Câmara Municipal e ICOMOS-Portugal.

¹⁰⁶ Em Portugal, existe a ICOMOS - Portugal representada por uma Comissão Nacional à semelhança de outras que paralelamente são constituídas em outros países. Os primeiros contactos do ICOMOS internacional no sentido de fomentar a criação da Comissão Nacional Portuguesa (ICOMOS Portugal) datam de 1965. No entanto, por dificuldades várias, só em outubro de 1980 foram formalmente aprovados os estatutos pela Comissão Executiva internacional. A escritura pública de constituição do ICOMOS-Portugal realizou-se em dezembro de 1982 e a primeira Assembleia-geral nacional teve lugar em março de 1983.

¹⁰⁷ Ver www.coe.int

¹⁰⁸ Esta na base de todos os princípios e recomendações desenvolvidos pelo Conselho da Europa.

¹⁰⁹ “Na Recomendação 365 (1963), a Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa, considerando a gravidade dos problemas que enfrentam os centros antigos das cidades e a urgente necessidade de medidas neste campo, recomenda ao Comité de Ministros que organize uma conferência europeia sobre estes assuntos, e que lance um programa de co-operação inter-governamental e um organismo Europeu para a protecção das cidades e vilas históricas.” In PINHO, Ana Cláudia - O papel da reabilitação no planeamento e nas políticas urbanas. A visão do Conselho da Europa. In ENCONTRO DA ORDEM DOS ARQUITECTOS. A CIDADE PARA O CIDADÃO. O PLANEAMENTO DE PORMENOR EM QUESTÃO, Lisboa, março 2006 - *Encontro da Ordem dos Arquitectos A cidade para o Cidadão - o planeamento de pormenor em questão*. Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2006, p.1.

1.1.1.4 | A “consciência portuguesa”

Em Portugal, como no resto dos países europeus, o grande impulso para o reconhecimento da necessidade de preservação da arquitetura do passado dá-se em meados do século XIX, mas ainda numa perspetiva estritamente ideológica.

Os primeiros restauros em Portugal procuram mais reconstituir do que propriamente restaurar, aproximando-se da teoria estilista de Viollet-le-Duc, numa perspetiva próxima do que “deveria ser” e não do que, de facto, “teria sido”.¹¹⁰

Assistimos a uma maior consciencialização da importância do património cultural, nomeadamente a necessidade da salvaguarda dos bens imóveis.

No movimento da defesa da salvaguarda do património os protagonistas foram: Alexandre Herculano (1810-1877), Almeida Garret (1799-1854).

“Mas durarão por muito tempo esses restos da mais formosa e magnífica de todas as artes? Não o esperamos; mas lavraremos aqui, ao menos, um protesto contra o vandalismo actual.

Nossos pais destruíram por ignorância e ainda por desleixo: destruíram, digamos assim, negativamente; nós destruímos activamente; destruímos, porque a destruição é uma vertigem desta época. Feliz quem isto escreve, se pudesse curar alguém da febre demolidora; salvar uma pedra, só que fosse, das mãos dos modernos hunos!”

Alexandre Herculano, 1838¹¹¹

Defendiam que, num contexto de desrespeito, o respeito era uma questão essencialmente cultural, nomeadamente na sequência da violação do património arquitetónico, fruto da Revolução Liberal de 1820, e posterior extinção, em 1834, das Ordens Religiosas.

Os conventos abandonados foram convertidos em hospitais, quartéis, repartições públicas e fábricas e, desta forma, sujeitos a uma transformação devido à nova utilização, sem atenção ao seu valor histórico e arquitetónico.

¹¹⁰ “Os arquitectos, «acheólogos» ou técnicos restauradores iniciam o seu trabalho a partir de meados de oitocentos, elegendo monumentos considerados essenciais para a herança histórica nacional. Baseados em critérios de recriação arquitectónica, os primeiros grandes estaleiros de restauro, iniciados no último terço do século XIX, entram em actividade, dirigidos por Rambois e Cinatti (Mosteiro dos Jerónimos, Lisboa); Mouzinho de Albuquerque (Mosteiro da Batalha); Joaquim Possidónio da Silva (Jerónimos); Rosendo Carvalheira (Sé da Guarda); Augusto Filipe Simões (Templo de Diana, Évora); Augusto Fuchini (Sé de Lisboa), António Augusto Gonçalves (Sé de Coimbra); ou Ernesto Korrodi (Castelo de Leiria). Os trabalhos prolongam-se até às primeiras décadas do século XX. Seguindo predominantemente metodologias caras a Viollet-le-Duc, estes trabalhos serão por sua vez inspiradores das intervenções no património que se irão desenrolar desde 1930 até cerca de 1960.” In PEREIRA, Paulo - Acerca das Intervenções no Património Edificado. Alguma História. In *Intervenções no Património*. Lisboa: 1997, p.14.

¹¹¹ HERCULANO, Alexandre - opúsculo *Monumentos Pátrios*. Revista *O Panorama*, nº 69 e 70. Lisboa: 1838, p. 226.

*“A par das construções de natureza religiosa também os imóveis laicos ligados à Casa Real sofrem com estes dois momentos revolucionários. Sobretudo no período liberal, a venda abusiva, a mudança radical de funções e o vandalismo deixaram as suas marcas profundas no património arquitectónico, sem que o Estado definisse uma política concreta de protecção.”*¹¹²

Em 1881, é elaborada a primeira lista de edifícios considerados monumentos nacionais, pela *Real Associação dos Arquitectos Cívicos e dos Arqueólogos Portugueses*.

Com a implantação da República, em 1910, o Estado tentou recuperar o espaço cultural deixado vago pela Igreja, após a Revolução Liberal.

Seguiu-se um período de grande turbulência entre a Igreja e o Estado. A Igreja, com a *Lei da Separação do Estado das Igrejas*,¹¹³ viu-se privada de personalidade jurídica e de todos os seus bens sendo a segunda vez que o Estado recebia um número considerável de edifícios religiosos, passando a ser proprietário legal dos mesmos.

Desta vez, a resposta do Estado fez-se mais rapidamente instituindo organismos com a competência específica para prestar serviço de defesa dos imóveis de valor histórico e artístico. Através do Decreto nº1, 26 de maio de 1911, são criados os Conselhos de Arte e Arqueologia de Lisboa, Porto e Coimbra e, é igualmente criado, o Conselho de Arte Nacional.

Com estas estruturas inicia-se o processo de levantamento, classificação e análise do estado de conservação do património.

Em 1920, a estrutura técnica é reforçada com a criação da Administração Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (AGEMN)¹¹⁴ na dependência do Ministério das Obras Públicas e Comunicações, com a competência específica da conservação e restauro do património histórico-arquitectónico.

Igualmente, é criado o Conselho Superior de Belas Artes¹¹⁵, na dependência do Ministério da Instrução, como entidade consultiva nos domínios da arte e arqueologia.

¹¹² NETO, Maria João - A Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais e a intervenção no património arquitectónico em Portugal. In AA.VV. - *Caminhos do Património. 1929-1999*. Lisboa: DGEMN / Livros Horizonte, 1999, p.23.

¹¹³ “Art.º31 - Os edificios ou templos, que até agora têm sido applicados ao culto público de qualquer religião ou estão em construção com esse destino, e que não pertencem ao Estado nem aos corpos administrativos, serão do mesmo modo inalienáveis sem consentimento do Ministério da Justiça, e poderão a todo o tempo ser expropriados por utilidade pública pelo seu valor actual, com reversão para o Estado de quaisquer benfeitorias futuras, se depois de 1 de julho próximo continuarem a ser ou forem applicados ao culto público.” De acordo com a Lei da Separação do Estado das Igrejas, 20 de abril 1911.

¹¹⁴ De acordo com Decreto nº7038, 17 de outubro, 1920.

¹¹⁵ De acordo com Lei nº1.700, 18 de dezembro, 1924.

Com o regime do Estado Novo assistiu-se a uma nova orientação política e cultural no nosso país que defendia o restauro dos monumentos. Neste período começaram a surgir sinais de interesse e de importância em relação à preservação e recuperação arquitetónica.

Em 1929, no quadro de regime ditatorial de Oliveira Salazar, é criada a Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN)¹¹⁶ com o objetivo de reunir, num único organismo, os serviços de obras dos edifícios e monumentos nacionais e dos edifícios particulares, onde funcionavam serviços públicos.

Com a criação deste organismo iniciam-se, de uma forma sistemática, um conjunto de restauros no âmbito do serviço das obras públicas, alargando o âmbito das intervenções no património arquitetónico não circunscrito apenas aos grandes monumentos mas abrangendo obras de menor porte.¹¹⁷

A prática do
restauro da
DGEMN
(1929-1960)

A DGEMN regia-se por princípios puristas de “unidade de estilo”, influenciados por Viollet-le-Duc, visando preferencialmente o património histórico monumental dando “a todos a pureza da sua traça primitiva”,¹¹⁸ com o intuito de propagandear e exaltar os valores nacionais no espírito próprio do regime do Estado Novo

A teoria do restauro estilístico, de Viollet-le-Duc “*serviu efectivamente como modelo de inspiração, fundamentando a definição dos três princípios referidos por Gomes da Silva: necessidade de suprimir os acrescentos anacrónicos; reconstrução das partes alteradas; conservação e restauro de modificações se estas representassem valor artístico ou histórico.*”¹¹⁹

Desta forma, a DGEMN nunca sentiu necessidade de elaborar um corpo teórico para definição de um modelo de intervenção. Apenas foram enunciados alguns princípios de ação em textos dispersos, editados pela própria DGEMN, na publicação dos Boletins, que acompanhavam as intervenções, onde constava toda a informação acerca da história dos edifícios e dos trabalhos executados.

¹¹⁶ No Decreto nº5.541, 9 de maio de 1919, da orgânica do então Ministério do Comércio e Comunicações encontrava-se já uma repartição com atribuições respeitantes a edifícios e monumentos nacionais. Desta repartição resultou pouco tempo depois, com o Decreto nº7.038, 17 de outubro de 1920, a Administração Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais que, por sua vez, pelo Decreto nº16.791, 29 de abril de 1929, haveria de dar lugar à criação da DGEMN.

¹¹⁷ Sobre a criação e actividade da DGEMN importa a referência de duas obras: Cf. NETO, Maria João Baptista, cit.11; TOMÉ, Miguel - *Património e restauro em Portugal (1920 - 1995)*. 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2002.

¹¹⁸ SILVA, Gomes da - O Restauro dos Monumentos Nacionais. In Boletim DGEMN - Igreja Leça do Bailio, nº1, Set. (1935) apud TOMÉ, Miguel - *Património e restauro em Portugal (1920 - 1995)*. 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2002, p.130.

¹¹⁹ TOMÉ, Miguel cit.117, p.36.

Esta iniciativa, com um carácter de fundo propagandista da obra do regime, procurava igualmente defender a ação da DGEMN onde eram publicados textos a expressar a filosofia das intervenções.

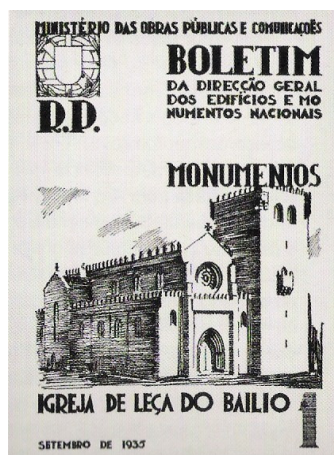


Figura I.13

DGEMN | Capa do Boletim DGEM - “Igreja de Leça do Bailio”, N°1 (1935)

Fontes:

- AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. (1999) p.31.

Os restauros da DGEMN baseavam-se no princípio da “unidade de estilo” como conceito de autenticidade do monumento, no entanto, sacrificou-se o rigor histórico desses restauros de modo a alcançar esses objetivos. *“A sua acção pautava-se por critérios de validação histórica hoje extremamente discutíveis que visavam a reintegração do monumento na sua «beleza primitiva», expurgando-o de excrescência posteriores e reparando mutilações sofridas, quer pela acção do tempo, quer por vandalismo dos homens.”*¹²⁰

Esta postura de intervenção tinha como pressuposto de atuação a estética nacionalista do Estado Novo que se baseava numa seletividade histórica vincada, de carácter memorialista.

Desta forma, serviu o objetivo do regime de propaganda nacional, exaltando os símbolos nacionais (os monumentos) relacionados com os grandes feitos históricos (entre a independência de Portugal - edifícios medievais românicos - e o fim da época dos descobrimentos - edifícios de estilo manuelino), sem a consciência de sítio histórico e distante das doutrinas de restauro internacionais.

*“Os trabalhos da DGEMN durante este período destinavam-se portanto ao restauro integral dos edificios procurando restitui-los à sua «traça primitiva», matéria que gerou muitos equívocos (tais como a invenção geral de partes de monumentos - absides, sineiras - senão de monumentos inteiros).”*¹²¹

Um exemplo da prática de intervenção da DGEMN é S. Pedro de Rates (1941), onde se veem cumpridos os princípios de Viollet-le-Duc, ao demolir-se a cabeceira e a sacristia e ao

¹²⁰ PEREIRA, Paulo, cit.110, p.14.

¹²¹ Idem, p.14.

repor-se elementos construídos de raiz, de acordo com o estilo românico, incluindo nesta intervenção a elaboração do respetivo projeto.

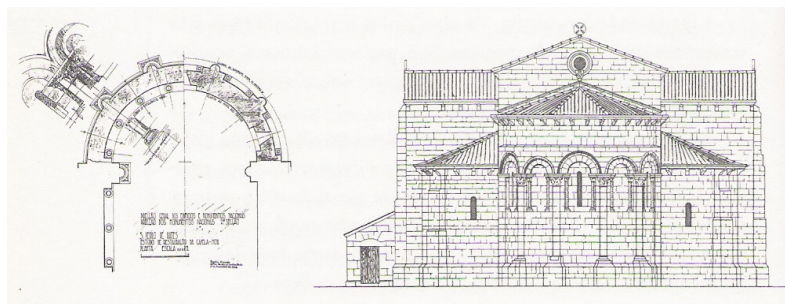


Figura I.14

S. Pedro de Rates | Projeto de restauro da capela-mor e alçado nascente (após restauro)

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p40.

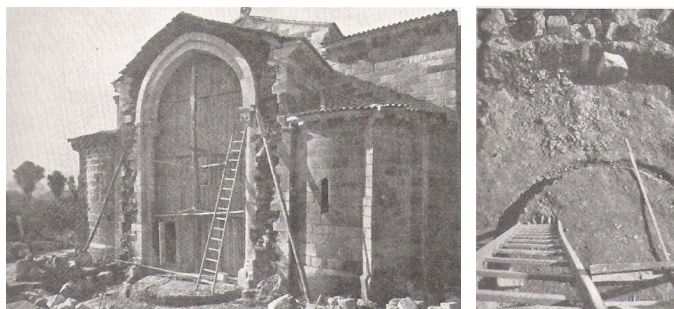


Figura I.15

S. Pedro de Rates | Cabeceira destruída, fase de obras (durante o restauro)

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p41.

Figura I.16

S. Pedro de Rates | Marcação da capela-mor, fase de obras (durante o restauro)

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p41.

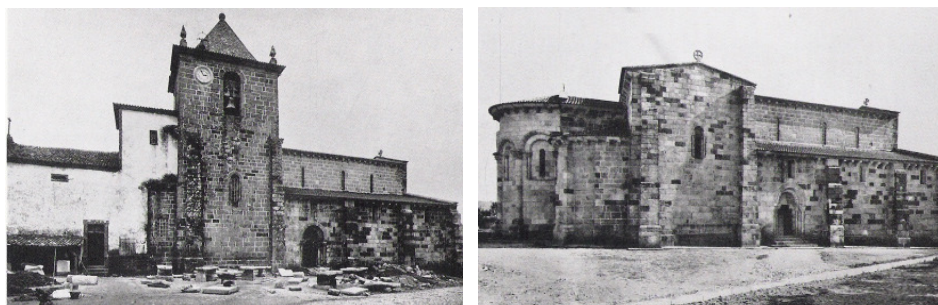


Figura I.17 / Figura I.18

S. Pedro de Rates | Fachada norte, antes e depois do restauro

Fontes:

- NETO, Maria João Baptista (2001) p.354.

Um outro exemplo de intervenção, a igreja de Paço de Sousa onde prevalece “o princípio da unidade de estilo, a prevalência da Idade Moderna na parte conventual e o facto de, na época, só a igreja estar classificada, conduziram à demolição da torre sineira setecentista que unia a igreja ao mosteiro e da ala do claustro encostada à parede sul do templo. Deste modo, pôs-se a descoberto o portal sul, românico, e, como era então corrente, libertou-se a igreja dos elementos que prejudicavam a unidade de leitura externa.”¹²²



Figura I.19

Paço de Sousa | Antes do restauro

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p131.

Figura I.20

Paço de Sousa | Depois do restauro

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p131.



Figura I.21

Paço de Sousa | Trabalhos dos populares durante as obras

Duarte Pacheco, Comissariado do Desemprego: “ Não se dão esmolas; procura dar-se trabalho”!
A DGE MN (tb. a JAE, DGSFlorestas etc.) fornecia esse trabalho manual.

Fontes:

- NETO, Maria João Baptista (2001) p.344.

¹²² In AA.VV. - *Caminhos do Património. 1929-1999*. Lisboa: DGE MN / Livros Horizonte, 1999, p.20.

A salvaguarda da envolvente dos monumentos estava prevista por decreto desde 1924,¹²³ onde se definia uma zona de proteção num raio de 50 metros a partir do edifício, permitindo, desta forma, regular a construção ou transformação das edificações no interior dessas zonas.

Igualmente, estava previsto o mecanismo de atuação face ao objetivo de concretização dos projetos das envolventes aos monumentos¹²⁴, nomeadamente, o uso da expropriação.

Desta forma, verifica-se que a filosofia de intervenção urbana da DGEMN centrava-se numa postura ditatorial que se refletia em propostas de “destruição” e “renovação” onde importava a conservação do monumento e a destruição do tecido envolvente.

A acentuada conceção monumentalista relegava para um segundo plano a intervenção na cidade antiga. A abordagem sobre tecidos urbanos consolidados centrava-se na *“tendência generalizada de os considerar difíceis de resolver na sua dimensão social e de os encerrar ou reduzir a fetiches, a abstractas reservas da memória colectiva, esvaziados de grande parte dos seus valores.”*¹²⁵

Um exemplo do uso da expropriação para qualificação da zona envolvente é a intervenção efetuada no edifício do Paço dos Duques de Bragança¹²⁶, onde para a qualificação da área adjacente ao edifício se procedeu a uma “limpeza” de edificações próximas destacando, desta forma, os edifícios monumentais.

*“A construção do Parque do Castelo, em Guimarães, resultou da vontade de associar, num espaço comum, os três monumentos classificados da zona da alta da cidade: o Paço dos Duques de Bragança, o Castelo e a Igreja de S. Miguel.”*¹²⁷

¹²³ De acordo com Lei nº1.700, 18 de dezembro de 1924.

¹²⁴ “A problemática da envolvente do edificado estava já contida num livro de R. Baumeister sobre desenho urbano, editado no final do século XIX, que recomendava o isolamento dos monumentos relativamente à envolvente, critério reafirmado por alguns dos principais autores da época, como Viollet-le-Duc, e que conduziram às demolições massivas de quarteirões nas proximidades de algumas das principais catedrais góticas francesas, como Reims, Chartres e Paris. Em Portugal não eram frequentes, no século XIX, intervenções de grande porte para redefinição do espaço público em torno dos monumentos. Foram, no entanto, significativas as propostas para a envolvente do Mosteiro da Batalha, formuladas por Mouzinho de Albuquerque em 1954, o desafrontamento da Igreja de S. Pedro de Rates, em 1905, e os múltiplos projectos da zona da Sé do Porto, realizados desde 1913.” In TOMÉ, Miguel, cit.117, p.93.

¹²⁵ Idem, p.90.

¹²⁶ As intervenções em Guimarães estavam incluídas num programa de intervenção nacional. Conforme refere o autor Miguel Tomé: “O plano para as Comemorações Centenárias, estabelecido em 1938, apresentou, em simplificados conceitos-chave de significação político-ideológica, cinco lugares simbólicos da lusitanidade, síntese de importantes factos históricos e articuladores de um “programa total” que serviriam como cenários de algumas das principais manifestações festivas: Guimarães, berço da nacionalidade; Porto, núcleo de formação; Braga, centro religioso; Lisboa, capital do império; Vila Viçosa, símbolo da restauração da independência.” Idem, p.94.

¹²⁷ Idem, pp.93-94.

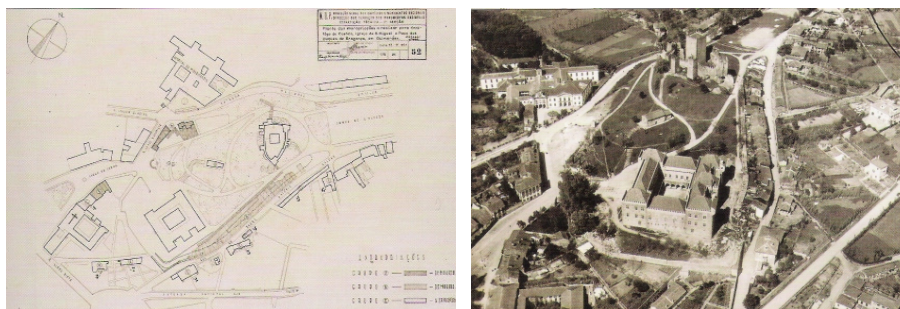


Figura I.22

Estado Novo | Cidade de Guimarães - área envolvente ao Paço dos Duques de Bragança
(planta de localização com indicação das expropriações - 1953)

Fontes:

- AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. (1999) p.55.

Figura I.23

Estado Novo | Cidade de Guimarães - área envolvente ao Paço dos Duques de Bragança
(vista aérea antes dos arranjos exteriores)

Fontes:

- AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. (1999) p.55.

A conservação do tecido urbano enquanto representação figurativa, entendida como organismo unitário, “limitava-se a uma operação de «cosmética» ou de cenografia urbana onde a vocação turística se revela determinante para a renovação.”¹²⁸

Não se tratava, portanto, de entender a organicidade destes conjuntos, nem de compreender a sua dinâmica, mas sim a sua imagem enquanto conjunto unitário representativo.¹²⁹

A cidade de Évora é também testemunho desta abordagem.

Em Évora importava conservar a “cidade-monumento”, numa política de controlo urbanístico centrada no conjunto dos monumentos históricos, onde os restantes edifícios serviam de pano de fundo.¹³⁰

¹²⁸ Ibidem, p.90.

¹²⁹ Sobre este tema da “imagem da cidade” importa a referência vários textos do Arq.^{to} José Aguiar e mais especificamente ao seu livro: Cf. AGUIAR, José (2002), cit.5.

¹³⁰ “No início do Estado Novo, para seu controlo estético, Évora copiou parágrafo a parágrafo o regulamento de Lisboa de 1930 (por sua vez fundamentado no anterior Código de Posturas da Câmara Municipal de Lisboa de 1869) transcrevendo-o para o Regulamento da Construção Urbana para a cidade de Évora, imposto a partir de 1937. A partir desse momento ficou estabelecido em Évora um zonamento cromático que obrigava, nas áreas históricas intra-muros, ao “(...) branco, como é tradicional, não podendo adoptar-se qualquer outra [cor] sem autorização expressa da Câmara.” Estas condições foram ulteriormente agravadas pelas Deliberações Municipais de 1942 que imporão a necessidade, para caso a caso de pintura em fachadas de edifícios do tecido histórico, de um parecer da delegação regional da DGEMN, entretanto criada.” In AGUIAR, José - Conservação de revestimentos e imagem urbana. Notas em torno do Projecto integrado para a salvaguarda dos acabamentos tradicionais do Centro Histórico de Évora. In JORNADAS LUSO-BRASILEIRAS DE ARQUITECTURA, ILARTEC, Porto: Universidade Lusíada, 2003, p.5.

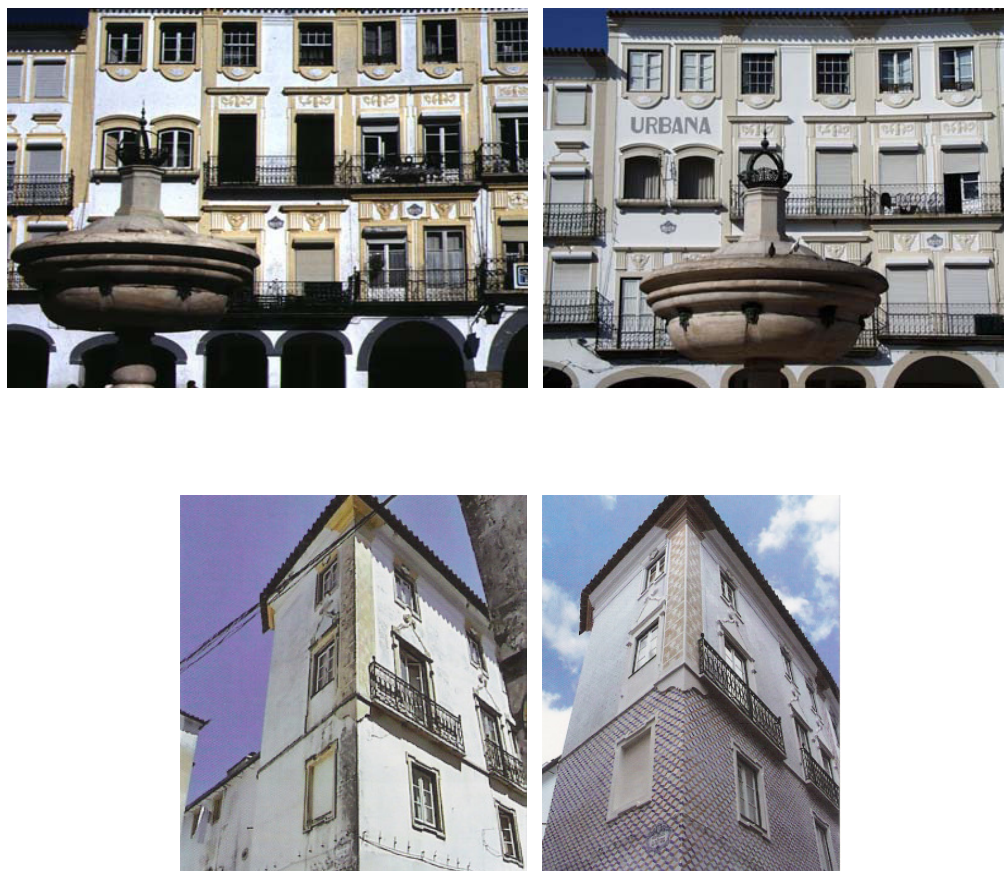


Figura I.24 / Figura I.25

Évora | Praça do Giraldo antes e depois da restituição cromática

- Objeto de análise integrada na visita técnica do 3º ENCORE, LNEC, maio 2003.

- Intervenções integradas no “Programa integrado de Salvaguarda dos Acabamentos Tradicionais no Centro Histórico de Évora” (2001)

Desta forma, e respondendo aos objetivos do programa foi feita uma restituição cromática na generalidade dos edifícios do centro histórico).

Fontes:

- AGUIAR, José (2003) p.14.

Figura I.26 / Figura I.27

Évora | Edifício na Rua Cinco de Outubro: antes e depois da renovação do restauro urbano

- Objeto de análise integrada na visita técnica do 3º ENCORE, LNEC, maio 2003.

- Intervenções integradas no “Programa integrado de Salvaguarda dos Acabamentos Tradicionais no Centro Histórico de Évora” (2001)

Desta forma, e respondendo aos objetivos do programa foi feita uma restituição cromática na generalidade dos edifícios do centro histórico).

Fontes:

- AGUIAR, José (2003) p.15.

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.228.

A aproximação
aos princípios da
Carta de Veneza

Na década de 60, com a abertura ao debate internacional, consciencializa-se a importância da conservação de todos os estratos: o monumento e a sua envolvente.¹³¹

Um importante passo para essa consciencialização, foi o início de uma interpretação crítica do contexto e da sua especificidade, em sequência do “Inquérito à Arquitetura Popular em Portugal”, realizado entre 1955 e 1960, e apresentado pelo então Sindicato Nacional dos Arquitetos, em 1961.

O Estado Novo viu nesta proposta a preservação de uma essência regional, assumindo como um manifesto da arquitetura popular contra a universalização da cultura estrangeira.

Esta preservação baseava-se numa ideia de *“síntese orgânica entre povo, região e arte, segundo uma catalogação linear, que é invocada através da imitação das suas formas.”*¹³²

Desta forma, projetar significava um processo de *“densificação do desenho, repleto de momentos formais arbitrários com sentido de citação estilística revivalista.”*¹³³



Figura I.28

Estado Novo | A lição de Salazar: “Deus, Pátria, Família”

Fontes:

- AGUIAR, José, Apresentação “O PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO E A PROBLEMÁTICA DA SUA CONSERVAÇÃO.”, Formação “Reabilitação Urbana”, Ordem dos Arquitetos SRS, fevereiro 2009.

Figura I.29

Estado Novo | Portugal dos Pequeninos - “retrato vivo da portugalidade”

Fontes:

- AGUIAR, José, Apresentação “O PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO E A PROBLEMÁTICA DA SUA CONSERVAÇÃO.”, Formação “Reabilitação Urbana”, Ordem dos Arquitetos SRS, fevereiro 2009.

¹³¹ “Portugal, não muito dado a participação nos encontros posteriores ao Congresso de Roma de 1956, fez-se representar, nos trabalhos científicos, por sete arquitectos e técnicos, um dos quais participou na redacção final da Carta de Veneza. Era o início de uma nova fase da história do movimento português da salvaguarda do património cultural, aberto pela primeira vez, segundo julgamos, à internacionalização, à troca de experiências, à cooperação científica e à interdisciplinaridade das ciências e técnicas de restauro.

A noção de monumento encontrava-se em mudança. Não era só a criação arquitectónica isolada que deveria merecer a acção legisladora, mas o conjunto urbano e o rural.” In CUSTÓDIO, Jorge - Salvaguarda do Património - antecedentes históricos: de Alexandre Herculano à Carta de Veneza (1837-1964). In *Dar Futuro ao Passado*. Lisboa: IPPAR / SEC, 1993, p.60.

¹³² TOMÉ, Miguel, cit117, pp.153-154.

¹³³ Idem, p.154.

A iniciativa de lançamento do Inquérito ganhou apoio do Estado Novo na figura do então Ministro das Obras Públicas, o engenheiro Arantes e Oliveira.

O trabalho de campo foi desenvolvido por equipas de arquitetos organizados por grupos autónomos segundo zonas do país. Estes grupos estruturavam diferentes orientações conceptuais e metodológicas da investigação, formulando abordagens diferenciadas de zona para zona.



Figura I.30

Estado Novo | “Inquérito à Arquitectura Popular em Portugal”

(Arq.^{to} Fernando Távora na apresentação dos trabalhos ao Presidente do Conselho de Ministros, Dr. António Oliveira Salazar - 1958)

Fontes:

- TRIGUEIROS, Luiz (1998) p.34.

Este trabalho desempenhou um papel fundamental, não só no conhecimento, registo e difusão das soluções construtivas e espaciais da arquitetura popular portuguesa como também no reconhecimento das qualidades específicas dos lugares nas várias dimensões de identificação.¹³⁴

“Afirmava-se o valor da arquitectura vernácula como fundamento da identidade cultural de um povo, como suporte de formas de habitar e como fonte de conhecimento (...). O estudo e reconhecimento das qualidades específicas dos lugares, apoiadas na leitura das tradições locais vivas e dos quadros físicos de ocupação territorial, permitiram o abandono de soluções imediatistas de contextualismo ou ambientalismo superficial.”¹³⁵

¹³⁴ “A consciência da fragilidade teórica da ideia da “Casa Portuguesa” e do regionalismo imposto (e pacificamente aceite por parte significativa dos arquitectos) como reportório formal acentuou-se na segunda metade da década. Fernando Távora denunciava-a como uma forma camuflada de academismo sistematizado em modelos rígidos: “A história vale quando resolve os problemas do presente e não quando se torna obsessão.” Reconhece ainda que “o estudo da arquitectura portuguesa ou da construção em Portugal não está feito (...) a casa portuguesa fornece-nos grandes lições quando devidamente estudada pois ela é a mais funcional e a menos fantasiosa.” Lançava então o repto: “Tudo há que refazer, começando pelo princípio. (TÁVORA, Fernando - O problema da casa portuguesa. Lisboa, 1947)

Keil do Amaral desenvolveu programaticamente no artigo “Uma Iniciativa Necessária” esta ideia de um estudo aprofundado da arquitectura portuguesa que pusesse em causa o conceito vigente de arquitectura regional, acentuando que esta “não pode ser um apinocar de fachadas e de interiores com elementos decorativos típicos” e acusando os projectistas de serem apenas “regionalistas de fachada”. O Congresso Nacional de Arquitectura, realizado em 1948, venceu a postura destes dois autores, dando a necessária dimensão colectiva e o fundamental apoio da classe.” Ibidem, p.155.

¹³⁵ Idem, p.156.

A matriz conceptual e prática da arquitetura procurou construir-se no reencontro com as formas e as técnicas populares de construção e de ocupação do território, procurando estruturar novos instrumentos de atuação, assimilando os seus valores como suporte operativo integrando a influência da arquitetura internacional.

Desta forma, demonstrou-se a inexistência de um “modelo de casa portuguesa” enunciando e interpretando as diversas soluções funcionais, formais e estruturais de habitação, onde existia uma lógica interna de organização e distribuição funcional e uma lógica de implantação e articulação externa dos objetos arquitetónicos.

Igualmente, na década de 60, inicia-se uma abordagem às questões relativas ao planeamento, numa perspetiva de integração do tema do território e da arquitetura popular.

Mário Laginha, técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), *“reconhecia na condição especial do país, com baixa densidade de urbanização e crescimento lento, a possibilidade de assegurar certa continuidade dos processos de transformação da paisagem, reiterando a necessidade de planeamento integral do território.”*¹³⁶

Num Colóquio sobre Urbanismo, organizado pelo Ministério das Obras Públicas e pela Direção Geral dos Serviços de Urbanização, realizado no LNEC em 1961, Mário Laginha apresentou uma conferência intitulada “Renovação Urbana”.¹³⁷

O conceito de “renovação urbana”, apresentado por Mário Laginha, não se assume como substituição mas antes, e numa postura inédita para a época, como proposta onde são enquadrados *“os valores existentes, tanto físicos (qualidade dos imóveis em si próprios e em relação ao conjunto em que se integram), como económicos, como ainda históricos e estéticos.”*¹³⁸

Desta forma, apresenta *“uma perspectiva inovadora do conceito de renovação urbana que começa aqui a aproximar-se do que posteriormente se veio a denominar de Reabilitação Urbana.”*¹³⁹

Joaquim Cabeça Padrão¹⁴⁰, técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização, alertou para a defesa da paisagem de qualidade e dos *“ambientes e coisas que recordam tempos melhores, nas quais a vida não era alienada.”*¹⁴¹

¹³⁶ Ibidem, p.157.

¹³⁷ LAGINHA, Mário - Renovação Urbana. In MOP-DGSU - Colóquio sobre Urbanismo. Apud PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.38.

¹³⁸ Idem, p.38.

¹³⁹ Idem, p.38.

¹⁴⁰ “Outro evento realizado na mesma década foi o Colóquio de Urbanismo, realizado no Funchal em 1969. Neste colóquio Joaquim Cabeça Padrão, técnico da DGSU e um dos principais protagonistas da luta pela defesa da paisagem urbana em Portugal, nas décadas de 60 e 70 do século XX, apresentou uma comunicação intitulada «Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade».

Nesta comunicação, o autor alude à evolução do conceito de património e faz uma crítica à cidade moderna, apelando ao retomar da escala humana no tecido urbano, ao retorno do homem-máquina ao homem-cultural, e à salvaguarda do património urbano das áreas mais qualificadas das cidades, não de

No âmbito da sua atividade profissional, na chefia da Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU), da DGSU¹⁴², Cabeça Padrão inicia um estudo de classificação e regulamentação de todos os aglomerados urbanos de interesse do Algarve, com a denominação “*Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve.*”¹⁴³

“O estudo de Cabeça Padrão (influenciado pelas teorias que Gordon Cullen divulgou na sua tese *Townscape*) foi um estudo precursor pelo valor que atribuiu aos espaços públicos, ao tecido urbano não-monumental e à arquitectura vernacular e doméstica. Foi precursor também, quer a nível de metodologia, permitindo ensaiar instrumentos que viriam posteriormente servir de base aos planos de salvaguarda de centros históricos, quer na visão integradora do património urbano no ordenamento do território.”¹⁴⁴

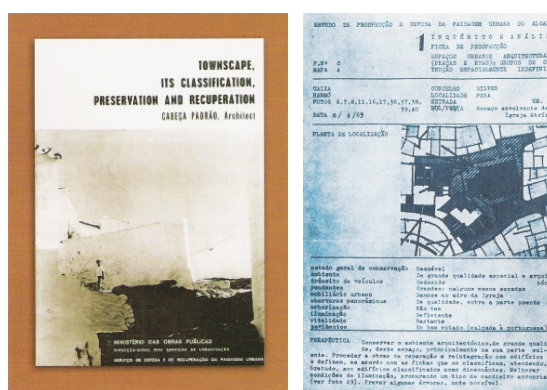


Figura I.31

Cabeça Padrão | Publicação de divulgação do “Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve” (1969)

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, 40.

Figura I.32

Cabeça Padrão | “Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve” - ficha de prospecção do espaço envolvente à Igreja Matriz de Pera (Silves).

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, 40.

uma forma museológica, mas através do seu ordenamento, uso e integração na cidade alargada.”
Ibidem, p.39.

¹⁴¹ PADRÃO, J. Cabeça - “Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade. Arquitectura: Lisboa, 1969. Apud TOMÉ, Miguel, cit.117, p.157.

¹⁴² “É ainda nos anos 60 do século XX que a Administração Central dá mostras de reconhecer o interesse estratégico de integrar políticas de defesa e recuperação do património arquitectónico construído no ordenamento do território, com a criação no âmbito da DGSU da Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU). Esta secção virá dar origem à Divisão de Estudos de Renovação Urbana, da Direcção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU).” In PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.40.

¹⁴³ “Esta iniciativa surgiu como resposta à crescente actividade construtiva que estava a ser realizada de forma verdadeiramente caótica em consequência da descoberta do “turismo do Sol”, comprometendo o futuro daquela região. Por outro lado, o Plano Regional do Algarve, que tinha sido encomendado pela DGSU ao Arq.to Dodi, estava ainda por aprovar (aliás, nunca o veio a ser), pelo que se impunham medidas preventivas de salvaguarda.” Idem, p.40

¹⁴⁴ Idem, p.40.

Desta forma, a década de 60 apresentou uma evolução conceptual de intervenção na cidade existente contudo, não se verificou uma operacionalização enquanto aplicação prática mantendo-se inalterada a política de intervenção que, até então, tinha vindo a ser aplicada pelo Estado Novo.

Já no final da década de 60, é apresentado um estudo elaborado sob encomenda da Câmara Municipal do Porto¹⁴⁵ para a área do Barredo, coordenado pelo Arq.^{to} Fernando Távora.

Este estudo apresenta uma visão inovadora do que deveria ser uma intervenção num tecido urbano consolidado *“além de ser reconhecido o valor histórico e patrimonial do conjunto Ribeira-Barredo, considera-se que a dimensão social é parte integrante da área e deve ser também preservada e “reabilitada”, já que o tecido social de uma área é o garante da sua identidade, do seu carácter e do seu significado.”*¹⁴⁶

Este estudo vê mais tarde a sua aplicação enquanto fundamento da intervenção do CRUARB, criado no período pós revolução de 1974.

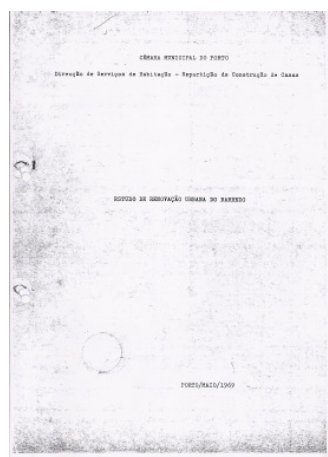


Figura I.33

Fernando Távora | “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - capa do estudo

Fontes:

- Cópia do estudo disponibilizada pelo Professor Manuel Correia Fernandes.

**Pós revolução
de 1974**

Em Portugal, com o 25 de Abril e os acontecimentos que imediatamente se lhe sucederam na consequente democratização do país, deu-se uma desregulação do território, motivada pela incontrolável vontade das populações em progredir para um nível de vida mais favorável, sustentado pela noção de posse de casa própria, o que esteve na origem da explosão dos bairros clandestinos e no consumo do território sem planificação.

¹⁴⁵ “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969).

¹⁴⁶ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.42.

Igualmente, num momento de abertura ao contexto internacional, e muito sob influência das cartas internacionais produzidas ao longo das décadas de 60 e de 70, a filosofia de abordagem concentrava-se no processo de valorização do espaço urbano e arquitetónico existente, em consequência da falta de confiança sentida na prática da arquitetura e do urbanismo moderno internacional, sentida por toda a Europa.

Nesta época, o programa “Pousadas de Portugal” foi um promotor da intervenção tanto em contexto urbano como em edificado.¹⁴⁷

Das intervenções da época destaca-se a Pousada de Santa Marinha da Costa (1976-1985), do Arq.^{to} Fernando Távora, pela singularidade nos critérios de intervenção assumidos, impulsionadores de uma filosofia de intervenção que se iria refletir em intervenções posteriores.



Figura I.34

Pousada de Santa Marinha da Costa | Vista de sul antes das obras

Fontes:

- AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. (1999) p.185.

Figura I.35

Pousada de Santa Marinha da Costa | Vista de sul depois das obras

Fontes:

- AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. (1999) p.171.

¹⁴⁷ “Outro aspecto inovador e que de facto contribuiu para alargar o campo da concepção espacial das pousadas de Portugal, foi o da nova dimensão urbana que algumas das novas realizações conseguiram impor. Associadas aos “Centros Históricos” - outra noção que a temática patrimonial impôs como referência internacional, consagrada de seguida pelas classificações da UNESCO como Património Mundial - as novas pousadas ganharam dimensão à escala do burgo onde se inseriram, quer pela maior participação na vivência urbana que assim era possível, quer pela maior dimensão física e diversidade espacial e funcional possibilitadas. Nesta fase podem pois referir-se algumas novas pousadas que poderiam classificar-se de “pousadas de Centro Histórico”, ou nalguns casos, de “pousadas-conjunto urbano” (ou ainda pousadas-bairro). Mencionamos alguns exemplos: - Pousada do Castelo de Plamela, inaugurada em 1979 (...), - Pousada de Nossa Senhora da Oliveira, inaugurada em 1980 e recuperando e agregando casas antigas em pleno coração do centro histórico de Guimarães; Pousada de D. Dinis, dentro da antiga muralha de Vila Nova de Cerveira, inaugurada em 1982 (projecto por Alcino Soutinho) - integrando um conjunto de quarto separados em distintas construções, correspondendo as várias unidades domésticas (as casas) distribuídas num conjunto urbano anteriormente meio abandonado, contribuindo assim para o revitalizar; - Pousada da aldeia de Monsanto, inaugurada em 1983 (...).” In FERNANDES, José Manuel - Pousadas de Portugal. Obras de Raiz e em Monumentos. In AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999. Lisboa: DGEMN / Livros Horizonte, 1999, pp.170.

Igualmente, a abrangência da salvaguarda do património cultural visa uma aproximação a outras escalas, já enunciadas em cartas internacionais e que cada vez mais ganham campo de atuação.

O problema da conservação dos centros antigos foi também ganhando importância, onde face a problemas descuidados ao longo de várias décadas foram colocados como “património emergente”.

Enquadramento
jurídico
português ligado
ao património
cultural

Na evolução cronológica da legislação portuguesa verifica-se uma progressiva expansão do conceito de património cultural.

Destaca-se o ano de 1932 onde, por um lado, o Decreto nº20.985, 7 de março de 1932, institui pela primeira vez uma “codificação” do património estabelecendo um regime de proteção do património artístico, histórico e arqueológico e, por outro, o Decreto nº21.875, 18 de novembro de 1932, estabelece e disciplina as zonas de proteção dos edifícios públicos de reconhecido valor arquitetónico.

Igualmente refere-se a Lei nº2.032, 11 de junho de 1949, que veio estabelecer a classificação como bens culturais os indicados como valores concelhios, reconhecendo aos municípios um papel importante em matéria de proteção do património cultural.¹⁴⁸

Com a publicação da Lei nº13/85, 6 de julho assistiu-se ao alargamento do património cultural incluindo os bens imateriais.¹⁴⁹

Esta primeira Lei do Património Cultural Português vem definir que *“todos os bens materiais e imateriais que, pelo seu reconhecido valor próprio devam ser considerados como de interesse relevante para a permanência através do tempo”*¹⁵⁰ cuja denominação abrange os monumentos, conjuntos e sítios históricos.

Esta lei foi posteriormente revogada pela Lei nº107/2001, 8 de setembro¹⁵¹, instituindo-se como a nova Lei do Património Cultural Português contudo, apresentando-se não apenas como *“uma lei de bases do regime jurídico do património cultural, mas também e, antes de mais, como uma lei de bases da política do património cultural.”*¹⁵²

¹⁴⁸ Quanto à importância do papel dos municípios na classificação de “valor concelhio” refere José Casalta Nabais: *“Um papel que, com a LPC de 1985, passou a ter concretização em sede da própria classificação dos bens culturais, muito embora, por inaplicação dessa lei, só com a edição da LPC de 2001, os municípios tenham efetivamente passado a dispor de poder para classificar os bens culturais de interesse municipal (...).”* In NABAIS, José Casalta (2004), cit.73, p.84.

¹⁴⁹ Matéria especificamente regulada no artigo 43º, LEI Nº13/85 - *D.R. I Série* Nº19 (06-07-1985); p.1865-1874. *Património Cultural Português*.

¹⁵⁰ De acordo com artigo 1º, LEI Nº13/85 - *D.R. I Série* Nº19 (06-07-1985); p.1865-1874. *Património Cultural Português*.

¹⁵¹ LEI Nº107/2001 - *D.R. I Série - A* Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. *Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural*.

¹⁵² NABAIS, José Casalta (2004), cit.73, p.85.

Tal como estabelecido no diploma é feita a distinção entre património cultural¹⁵³ e bens culturais¹⁵⁴ sendo que, em ambos os casos, se promova não apenas a proteção mas igualmente a valorização.

Igualmente, remete para o direito internacional tanto na definição das categoriais dos bens culturais imóveis como do significado da classificação “património mundial”.¹⁵⁵

No âmbito das zonas de proteção, a Lei nº107/2001, 8 de setembro mantém a criação das zonas de proteção¹⁵⁶ em imóveis classificados ou em vias de classificação como um instrumento de salvaguarda importante.¹⁵⁷

¹⁵³ “Nº1 - Para os efeitos da presente lei integram o património cultural todos os bens que, sendo testemunhos com valor de civilização ou de cultura portadores de interesse cultural relevante, devam ser objecto de especial protecção e valorização. Nº2 - A língua portuguesa, enquanto fundamento da soberania nacional, é um elemento essencial do património cultural português. Nº3 - O interesse cultural relevante, designadamente histórico, paleontológico, arqueológico, arquitectónico, linguístico, documental, artístico, etnográfico, científico, social, industrial ou técnico, dos bens que integram o património cultural reflectirá valores de memória, antiguidade, autenticidade, originalidade, raridade, singularidade ou exemplaridade. Nº4 - Integram, igualmente, o património cultural aqueles bens imateriais que constituam parcelas estruturantes da identidade e da memória colectiva portuguesas. Nº5 - Constituem, ainda, património cultural quaisquer outros bens que como tal sejam considerados por força de convenções internacionais que vinculem o Estado Português, pelo menos para os efeitos nelas previstos. 6 - Integram o património cultural não só o conjunto de bens materiais e imateriais de interesse cultural relevante, mas também, quando for caso disso, os respectivos contextos que, pelo seu valor de testemunho, possuam com aqueles uma relação interpretativa e informativa. Nº7 - O ensino, a valorização e a defesa da língua portuguesa e das suas variedades regionais no território nacional, bem como a sua difusão internacional, constituem objecto de legislação e políticas próprias. Nº8 - A cultura tradicional popular ocupa uma posição de relevo na política do Estado e das Regiões Autónomas sobre a protecção e valorização do património cultural e constitui objecto de legislação própria.” De acordo com Art.º2, LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

¹⁵⁴ “Nº1 - Consideram-se bens culturais os bens móveis e imóveis que, de harmonia com o disposto nos n.ºs 1, 3 e 5 do artigo 2º, representem testemunho material com valor de civilização ou de cultura. Nº2 - Os princípios e disposições fundamentais da presente lei são extensíveis, na medida do que for compatível com os respectivos regimes jurídicos, aos bens naturais, ambientais, paisagísticos ou paleontológicos.” De acordo com Art.º14, LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

¹⁵⁵ “Nº1 - Os bens imóveis podem pertencer às categorias de monumento, conjunto ou sítio, nos termos em que tais categorias se encontram definidas no direito internacional, e os móveis, entre outras, às categorias indicadas no título VII. Nº2 - Os bens móveis e imóveis podem ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal. Nº3 - Para os bens imóveis classificados como de interesse nacional, sejam eles monumentos, conjuntos ou sítios, adoptar-se-á a designação «monumento nacional» e para os bens móveis classificados como de interesse nacional é criada a designação «tesouro nacional». Nº4 - Um bem considera-se de interesse nacional quando a respectiva protecção e valorização, no todo ou em parte, represente um valor cultural de significado para a Nação. Nº5 - Um bem considera-se de interesse público quando a respectiva protecção e valorização represente ainda um valor cultural de importância nacional, mas para o qual o regime de protecção inerente à classificação como de interesse nacional se mostre desproporcionado. Nº6 - Consideram-se de interesse municipal os bens cuja protecção e valorização, no todo ou em parte, representem um valor cultural de significado predominante para um determinado município. Nº7 - Os bens culturais imóveis incluídos na lista do património mundial integram, para todos os efeitos e na respectiva categoria, a lista dos bens classificados como de interesse nacional. Nº8 - A existência das categorias e designações referidas neste artigo não prejudica a eventual relevância de outras, designadamente quando previstas no direito internacional.” De acordo com artigo 15º, LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

¹⁵⁶ “Nº1 - Os bens imóveis classificados nos termos do artigo 15º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, beneficiarão automaticamente de uma zona de protecção geral de protecção de 50m, contados a partir dos seus limites externos, cujo regime é fixado por lei. Nº2 - Os bens imóveis classificados nos termos do artigo 15º da presente lei, ou em vias de classificação como tal, devem dispor ainda de uma zona especial de protecção, a fixar por portaria do órgão competente da administração central ou da Região Autónoma quando o bem aí se situar. Nº3 - Nas zonas especiais de protecção podem incluir-se zonas non aedificandi. Nº4 - As zonas de protecção são servidões

As instituições:
DGEMN,
IPPC/IPPAR e o
novo IGESPAR,
IP

No contexto nacional, a intervenção no património é uma realidade muito recente no nosso país, com menos de um século de tradição. No entanto, podemos já assinalar dois períodos distintos:¹⁵⁸

- I. O período do Estado Novo e a criação da DGEMN;
- II. O período desde criação do IPPC (seguindo-se o IPPAR).

A DGEMN foi instituída pelo Decreto nº16.791, 30 de abril de 1929, na dependência do Ministério das Obras Públicas e Comunicações com a competência de realização de obras nos monumentos nacionais, bem como as que o Estado tivesse de executar nos edifícios onde funcionassem serviços públicos. Desta forma, a área de intervenção dos monumentos retoma o âmbito das “obras públicas” extinguindo a Repartição dos Monumentos Nacionais que estava na dependência do Ministério da Instrução Pública.

Entre as competências atribuídas incluía-se a elaboração de projetos para obras de reparação, restauro e conservação de monumentos e palácios nacionais e a respetiva execução e fiscalização; a atualização do inventário de imóveis classificados; a organização do catálogo e do arquivo iconográfico e a fixação, em conjunto com os Conselhos de Arte e Arqueologia, das zonas de proteção dos monumentos.

Em 1979, com a criação de uma tutela própria para a cultura, instituindo o Ministério da Cultura e da Ciência, foi possível criar um organismo autónomo exclusivamente dedicado ao património cultural.

administrativas, nas quais não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. Nº5 - Excluem-se do preceituado pelo número anterior as obras de mera alteração no interior de imóveis.” De acordo com artigo 43º, LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

¹⁵⁷ A recente publicação do Decreto-Lei nº309/2009, 23 de outubro, veio estabelecer o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.

Este diploma vem classificar os tipos de zonas de protecção, estabelecendo três níveis diferenciados, designadamente: (i) Zona geral de protecção que se aplica aos bens imóveis em vias de classificação, que se aplica automaticamente; (ii) Zona de protecção especial que se aplica aos bens imóveis classificados; (iii) Zona de protecção especial provisória que se aplica a bens imóveis em vias de classificação a aplicar em alternativa à zona geral de protecção.

A zona de protecção provisória, introduzida pelo Decreto-Lei nº309/2009, 23 de outubro, é fixada quando a zona geral de protecção, instituída em fase de processo de classificação, se revele insuficiente ou desadequada para a protecção e valorização do bem imóvel. A zonas de protecção provisória tem a amplitude adequada em função da protecção e valorização do bem imóvel em vias de classificação, podendo incluir zonas *non aedificandi*. O carácter de “provisória” mantém-se até à publicação da respectiva zona especial de protecção. DECRETO-LEI Nº309/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p. 7975-7987. *Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.*

¹⁵⁸ Sobre este tema importa a referência de dois importantes estudos: NETO, Maria João Baptista, cit.11; e TOMÉ, Miguel, cit.117, 2002.

Em 1980, foi criado o Instituto Português do Património Cultural (IPPC)¹⁵⁹ que mais tarde se veio a dividir em diversos organismos com competências próprias no que respeita às políticas setoriais¹⁶⁰ dando origem ao Instituto Português do Património Arquitetónico e Arqueológico (IPPAAR)¹⁶¹, mais tarde convertido em Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR)¹⁶² aquando da autonomização do setor da arqueologia através da criação do Instituto Português de Arqueologia (IPA).¹⁶³

Assim, desde 1980, quer o IPPC (quer depois o IPPAR), constituíram-se organismos que tutelavam a aplicação das leis relativas à proteção e salvaguarda do património arquitetónico, emitindo pareceres vinculativos, classificando imóveis, estabelecendo as respetivas áreas de proteção e implementando a legislação que a estas se aplicavam em termos de controlo. Coube-lhes, igualmente, a gestão e a promoção das grandes obras de conservação e restauro dos principais monumentos nacionais.

Os dois organismos, DGEMN e IPPC (posteriormente o IPPAR), funcionaram em paralelo durante anos com a consequente sobreposição de campos de ação, mas continuamente desempenhando as suas funções instituindo-se como entidades com carácter próprio num objetivo comum, o nosso património.

No quadro das orientações definidas pelo Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado (PRACE)¹⁶⁴ e, de acordo com o Decreto-Lei n.º 215/2006, 27 de outubro, que aprovou a lei orgânica do Ministério da Cultura, foi criado, pelo Decreto-Lei n.º 96/2007, 29 de março, o Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, IP (IGESPAR, IP) que resultou da fusão do Instituto Português do Património Arquitetónico (IPPAR) e do Instituto Português de Arqueologia (IPA) e da incorporação de parte das atribuições da extinta Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN).^{165 166}

¹⁵⁹ Pelo Decreto-Lei n.º 59/80, 3 de abril, foi criado o Instituto Português do Património Cultural (IPPC); o Decreto Regulamentar n.º 34/80, 2 de agosto, Estabelece a natureza, atribuições, competências e orgânica do IPPC.

¹⁶⁰ Património Arquitectónico: IPPC (1980-1992) / IPPAR (1992-1997) / IPPAR (1997-2006); Património Arqueológico: IPPC (1980-1992) / IPPAR (1992-1997) / IPA (1997-2006).

¹⁶¹ Pelo Decreto-Lei n.º 106-F/92, foi criado o Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico (IPPAAR).

¹⁶² Pelo Decreto-Lei n.º 42/96, 7 de maio, foi criado o Instituto Português do Património Arquitectónico.

¹⁶³ Pelo Decreto-Lei n.º 117/97, 14 de maio, foi criado o Instituto do Património Arqueológico.

¹⁶⁴ De acordo com RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 124/2005 - *D.R. I Série - B* N.º 149 (4-8-2005); p. 4502-4504. *Procede à reestruturação da administração central do Estado.*

¹⁶⁵ Na sequência da implementação do Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado e nos termos do artigo 50.º da Lei n.º 3/2004, 15 de janeiro, e dos artigos 5.º, n.º 1, alínea c), 19.º e 29.º, n.º 2, alíneas c) e d), e n.º 3, alínea c), do Decreto-Lei n.º 207/2006, procedeu-se, com o Decreto-Lei n.º 223/2007, 30 de maio, à redenominação do INH para IHRU IP, e à extinção do IGAPHE e da DGEMN e sua fusão com o IHRU IP, prevendo-se, entre outras matérias, a integração no IHRU IP das atribuições daqueles organismos.

¹⁶⁶ Esta reestruturação propôs a centralização de serviços tendo como objectivo “a promoção da cidadania, do desenvolvimento económico e da qualidade dos serviços públicos, com ganhos de eficiência pela simplificação, racionalização e automatização, que permitam a diminuição do número de serviços e recursos a eles afectos.” De acordo com 1.º parágrafo do Preâmbulo, DECRETO-LEI N.º 215/2006 - *D.R. I Série* N.º 208 (27-10-2006); p. 7539-7548. Lei orgânica do Ministério da Cultura.

I.1.2 | Património Urbano: chegada à escala urbana

É no quadro da dilatação da noção de património e do consequente alargamento do processo de patrimonialização, que se pode entender o “*despertar*” para a necessidade da salvaguarda não apenas dos edifícios, mas dos edifícios no seu contexto e, por conseguinte, a passagem da escala do edifício para a do conjunto urbano.

I.1.2.1 | As primeiras intervenções

A formação da cidade, como objeto cultural e científico de estudo, sucede no quadro das transformações provocadas pela revolução industrial. Neste período, a cidade é palco de diversas propostas como resposta a novas necessidades resultantes das inovações geradas pelo contexto económico e social.

Ao projetar o novo espaço da cidade constitui-se a disciplina do urbanismo. “*A emergência dos «novos» projectos de espaço urbano reenvia, por contraste e por diferença, para um novo olhar sobre a arquitectura da cidade pré-industrial.*” Contudo, não é nestas propostas que se regista “*o momento conceptual da invenção do património urbano. A noção de conservação da cidade histórica, tomada como objecto de uma vontade de salvaguarda, surgirá em contracorrente, confrontando-se com o inevitável processo de urbanização, ou seja, com a aplicação da cultura moderna ao desenho da cidade.*”¹⁶⁷

Paris -
Hausmann
Os traçados

As transformações de Haussmann, em Paris, incidem fundamentalmente na cidade existente.

Propõe-se a renovação, com novos traçados, com a reestruturação fundiária, com a construção de infraestruturas, equipamentos e espaços livres, obedecendo a objetivos específicos, designadamente:

- I. Circulação fácil e cómoda dentro da cidade;
- II. Eliminação da insalubridade e degradação dos bairros, desdensificação da malha urbana, estabelecendo uma imagem urbana de modernidade;
- III. Revalorização e reenquadramento dos monumentos, unindo-os através de grandes eixos viários e perspetivas.

¹⁶⁷ AGUIAR, José, cit.5, p.81.



Figura I.36

Paris | Planta antes dos trabalhos de Haussman (1853)

Fontes:

- BENEVOLO, Leonardo, 3.^a ed. (1999) p.589.

Figura I.37

Paris | Planta de Paris com as transformações executadas por Haussman

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.90.

De acordo com estas diretrizes, Haussmann “retalha” o tecido urbano com traçados que relacionam pontos singulares dispersos na cidade, marcados pelos edifícios emblemáticos de valor monumental.

Os elementos de definição urbana utilizados são:

- I. O traçado em avenida - *boulevard* - que une pontos da cidade;
- II. A praça como lugar de confluência de vias e placa giratória das circulações e que organiza cruzamentos viários;
- III. O quarteirão, que é determinado como produto “residual” de vários traçados, e não como módulo de composição urbana.¹⁶⁸

O quarteirão, enquanto elemento de conformação urbana, não apresenta uma forma regular, procura ajustar-se ao que o traçado define, aproximando-se da forma de “bloco” unicamente com vazio no seu interior.

“A estrutura interna do quarteirão corresponde a uma lógica de reparcelamento cadastral, segundo regras simples:

- I. Cada lote é definido por perpendiculares à rua;*
- II. A divisória entre lotes corresponde à bissectriz do ângulo formado pelas ruas;*
- III. A forma dos lotes é desenhada de modo a evitar parcelas de rua a rua ou demasiado extensas sobre o plano marginal.”¹⁶⁹*

¹⁶⁸ Enumeração extraída de: LAMAS, José M. Ressano Garcia - *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1992, p.214.

¹⁶⁹ Idem, p.214.

Estas regras resultam do processo de gestão de financiamento, pois a forma resultante dos lotes deveria permitir *“a sua venda em hasta pública para construção de habitações burguesas e para pagar os custos da expropriação e da urbanização”*¹⁷⁰

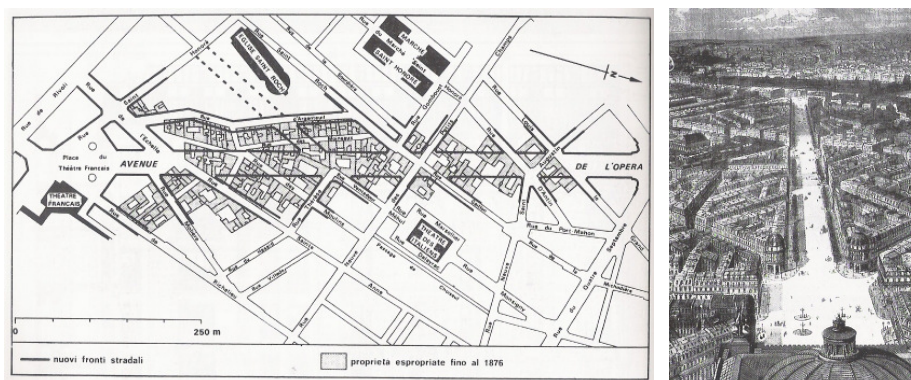


Figura 1.38

Paris | Projeto para a abertura da “Avenue de L’Opera”

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.90.

Figura 1.39

Paris | Vista da “Avenue de L’Opera”

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.91.

As propostas de Haussmann para Paris são um caso específico de intervenção sobre a cidade existente, diferenciado de outras cidades onde a intervenção resulta de uma lógica de expansão onde o quarteirão assume-se a composição urbana regular da “nova” cidade, como é o caso do projeto do “Ensanche” para Barcelona, de Ildefonso Cerdá.

Barcelona -
Cerdá
A expansão

O forte crescimento económico e cultural da Catalunha proporcionou, nos meados do século XIX, a realização de um plano de expansão da capital. Desta forma, são destruídas as muralhas que envolvem o núcleo medieval e é promovido um concurso para realização de projeto para o “Ensanche”.

Este concurso foi lançado em 1854 e a aprovação definitiva veio a ocorrer em 1860, tratando-se de um processo complexo, dada a situação da cidade e a escala do projeto.

Cerdá, já tinha iniciado a sua preparação em 1854, com o levantamento de Barcelona - *“Plano topográfico de los alrededores de Barcelona”* - solicitado pelo Governador Civil, tendo Cerdá aproveitado este trabalho para apresentar o ante-projecto do “Ensanche”, em 1855.

¹⁷⁰ Ibidem, p.214.

Contudo, as mudanças políticas estabeleceram uma nova orientação no Governo Municipal de Barcelona que solicitou um outro projeto a Garriga e Roca, um dos arquitetos municipais. Cerdá pede autorização para desenvolver, por sua conta, com maior detalhe o projeto do “Ensanche”, tendo em conta as concessões ferroviárias e desenvolvendo a sua teoria.

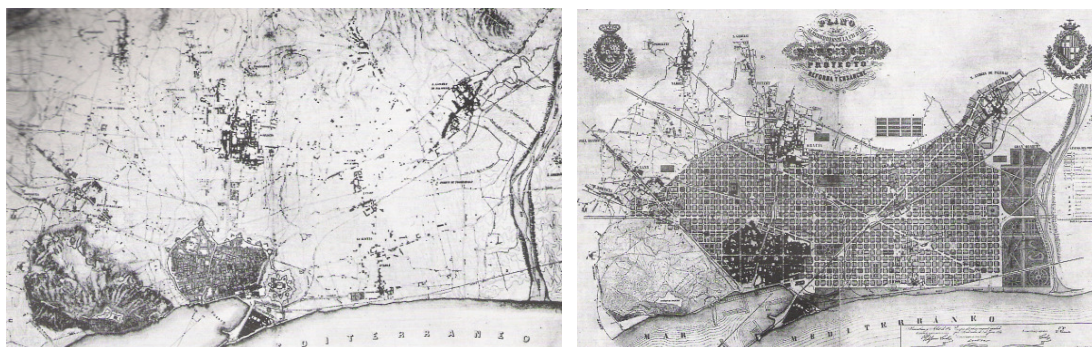


Figura I.40

Barcelona | Cerdá: “Plano topográfico de los alrededores de Barcelona” (1858)

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.102.

Figura I.41

Barcelona | Cerdá: Plano de “modificación y ampliación” de Barcelona (1859)

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.102.

Em 1859, o Município decide convocar um concurso de projetos para o “Ensanche” para travar o projeto de Cerdá mas o Ministério do Fomento, por ordem real, vem aprovar o “Plano de Cerdá”.

O Município pede a sua revogação e propõe a realização de um concurso. O vencedor do concurso é o arquiteto Antonio Rovira e Trias que apresenta um esquema radioconcêntrico mais próximo das expectativas criadas com a demolição das muralhas.

O Município, depois de aprovar o “Plano de Cerdá”, aceitou que este fosse exposto publicamente em conjunto com os demais projetos do concurso municipal e, um ano mais tarde, limitou a sua aprovação ao traçado, excluindo o regime legal e o plano económico por este proposto.¹⁷¹

Cerdá toma consciência das condições degradantes em que vive a classe operária, associando-se já uma posição política próxima do Município a favor da construção do “Ensanche”. O seu objetivo é quantificar o problema, estudando estatisticamente as

¹⁷¹ Este plano previa, inclusivamente, que as mais valias obtidas no “Ensanche”, por parte do município, fossem utilizadas em operações de renovação e reconversão da cidade antiga.

condições de vida dos operários no sentido de propôr soluções que respondessem às suas necessidades.

Uma outra dificuldade registada é o preço muito elevado dos alugueres. Cerdá defende a ideia de que o “Ensanche”, ao ser ilimitado também a quantidade de solo edificável seria imensa, permitindo assim que o preço do solo fosse baixo. Por outro lado, coloca-se a hipótese de industrializar a construção convergente com a linha de pensamento da cidade industrial.

A escolha da quadrícula, como suporte do “Ensanche” apresenta várias vantagens: não hierarquiza as vias e cria quarteirões quadrangulares que permitem uma edificação regular que possibilita diferentes usos, espaços livres, equipamentos coletivos e habitação.¹⁷²

A malha ortogonal é o traçado que melhor responde às preocupações de Cerdá, sendo a única capaz de garantir a acessibilidade do tecido urbano, entre equipamentos e habitação. Desta forma, cria uma expansão em quadrícula que, após a demolição das muralhas, vai permitir a união da cidade antiga com os bairros periféricos.

Projeta ainda três vias para a cidade antiga abrindo-a aos sistemas modernos de comunicação: a via Layetana, o prolongamento de Muntaner até ao mar e a união da zona este com a oeste, das quais só se realiza a primeira.

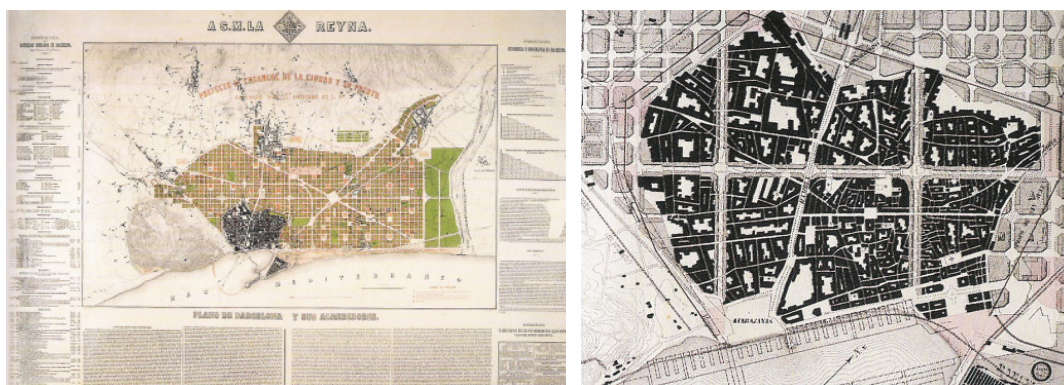


Figura I.42

Barcelona | Plano de Ildefons Cerdá para o ensanche (1859)

Fontes:

- AA. VV. - *Abajo Las Murallas - 150 anys de l'enderroc de les muralles de Barcelona*. (2004) p. 93.

Figura I.43

Barcelona | Plano de Ildefons Cerdá para a Cidade Antiga (1859)

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2003) p. 117.

¹⁷² A procura do quarteirão, tipo com ensaios de diferentes dimensões, resulta sempre à volta da forma quadrangular e da dupla modalidade (abertas à base de dois blocos ou fechadas) define como medida ideal a de 113 por 113 metros com ruas de 20 metros de largura.

I.1.2.2 | Património Urbano: as teorias

A afirmação do conceito de “património urbano” desenvolve-se entre meados do século XIX e até quase à segunda guerra mundial, *“em momentos e espaços distintos, coincidindo a sua génese, aceitando as classificações propostas por Choay, com três fases históricas principais (mémoriale, historique e historique), originárias de três culturas diferentes (Inglaterra, Áustria e Itália) e com três principais protagonistas (Ruskin, Sitte, Giovannoni).”*¹⁷³

O momento
“memorial”

John Ruskin, para além de defender a conservação dos grandes monumentos, refletiu sobre a preservação dos conjuntos urbanos históricos que foram sucessivamente construindo a cidade.

Desta forma, ampliou *“o conceito tipológico do próprio conceito de monumento histórico. A preservação dos habitats tradicionais e a defesa das correspondentes arquitecturas domésticas, numa apologia de uma outra cultura produtiva, constitui uma clara recusa da evolução histórica e insere-se no quadro de um vasto combate cultural contra a cultura da máquina.”*¹⁷⁴

Para além deste “papel memorial” da cidade histórica, enquanto depositária das memórias contra as transformações radicais eleva, igualmente, a importância contextual na inserção dos monumentos e grandes edifícios públicos

O momento
“historicista”

Camillo Sitte defende a forma urbana dos tecidos antigos enquanto geradora de princípios que permitem sustentar a formulação de uma “beleza urbana” possível de ser projetada na cidade do futuro.

Sitte desenvolve um estudo¹⁷⁵ exaustivo de diversas cidades antigas, abordando os espaços públicos, a praça pública que analisa através de variadas modalidades de possíveis configurações formais, estudando articulações entre volumes e vazios, enquanto continuidades e descontinuidades formais.

¹⁷³ AGUIAR, José, cit.5, p.81.

¹⁷⁴ Idem, p.81.

¹⁷⁵ *Der Stadte-bau*, publicado em 1889.

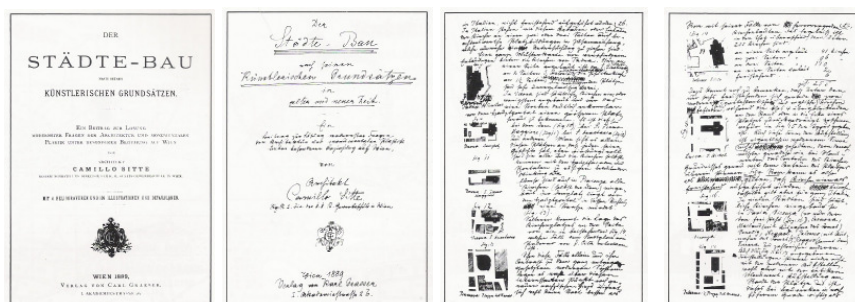


Figura 1.44

Sitte | Capa e páginas do seu livro *Der Stadtebau* (1889)

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998) p.102.

“Consciente do carácter inevitável das mudanças que o desenvolvimento técnico impõe às cidades, Sitte deplorou a «beleza urbana» que se perdia, tanto quanto a que não se produzia. Nesse sentido, a questão fulcral que colocou a si mesmo foi determinar quais as bases de uma nova e mais qualificada estética urbana, apta à representação e à satisfação das necessidades específicas da nova era industrial.”¹⁷⁶

Fortemente baseado nos princípios de composição medievais, preocupa-se com questões morfológicas, ambientais e paisagísticas defendendo a envolvente enquanto integração contextual dos monumentos, na relação “construções - monumentos - praças”.

Sitte dominava a pequena escala, a escala da cidade histórica incapaz de receber os novos usos da cidade moderna, sendo a sua abordagem incapaz de dar resposta aos problemas da grande cidade.

O momento “integrador”

Gustavo Giovannoni defende um conceito de património urbano “que adquire o seu sentido e o seu valor não tanto enquanto objecto autónomo de uma disciplina própria, mas como elemento e parte integrante de uma doutrina original de urbanização.”¹⁷⁷

Gustavo Giovannoni determina um novo tipo de “monumento”: a cidade histórica, enquanto monumento coletivo, definido pela sua estrutura, morfologia, paisagem e imagem urbana.

¹⁷⁶ AGUIAR, José, cit.5, p.82.

¹⁷⁷ CHOAY, Françoise, cit.1, p.172.

I.1.3 | Reabilitação Urbana: contexto internacional, a prática

Entre a década de 60 e o início da década de 70, o tema da reabilitação assume, pela primeira vez, relevo por toda a Europa ao verificar-se que os resultados dos processos de renovação urbana e expansão suburbana tinham conduzido a uma perda de identidade da cidade e ao seu despovoamento.

I.1.3.1 | A consciência internacional: as primeiras abordagens

Na primeira metade do século XX surgem várias atitudes face à cidade existente nas propostas urbanísticas desenvolvidas por algumas figuras do Movimento Moderno.

A realização em Atenas, em 1931, da Conferência Internacional sobre a Conservação e o Restauro dos Monumentos Históricos marca, de forma simbólica, o despertar de uma consciência internacional sobre a necessidade de proteção do património arquitetónico e urbano.

Desta conferência resultou a redação da Carta de Atenas para o Restauro dos Monumentos Históricos, onde eram enunciadas resoluções genéricas sobre a proteção e conservação dos monumentos. Inicia-se aqui um percurso de produção de documentos visando a proteção do património e que, de uma conceção inicial aplicada essencialmente à arquitetura monumental, acaba mais tarde por abarcar as arquiteturas vernaculares, os conjuntos urbanos e os sítios.

Apesar de esta visão ser ainda quase restringida ao monumento, é de assinalar as preocupações com a sua envolvente urbana, assim como pela manutenção do perfil das cidades, que dariam mais tarde origem ao cuidado com a preservação dos conjuntos e dos sítios.

Carta de Atenas
do Urbanismo
(1933)

Nesta época produtiva em reflexão teórica e doutrinária, a aproximação à cidade existente era também abordada através de uma outra via.

Em 1933, realizou-se um encontro entre os congressistas que iriam participar na quarta assembleia do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM). Desta conferência resultou a redação da “outra” Carta de Atenas, apologista da uma ordem internacional aplicada ao urbanismo.

Neste texto assume-se a grande tese funcionalista do urbanismo, resumida em quatro palavras-chave: Habitar, Trabalhar, Recrear-se, Circular.

Esta visão, funcionalmente segregacionista com tradução no zonamento urbano incompatibiliza-se, desde logo, com a cidade existente, onde a mistura de funções é uma das principais características.

Nesta proposta todo o vocabulário urbano tradicional - lote, quarteirão, rua e praça - é rejeitado em detrimento da construção em altura, dividida em zonas mono-funcionais e unida por vias de trânsito rápido ou de circulação pedestre.

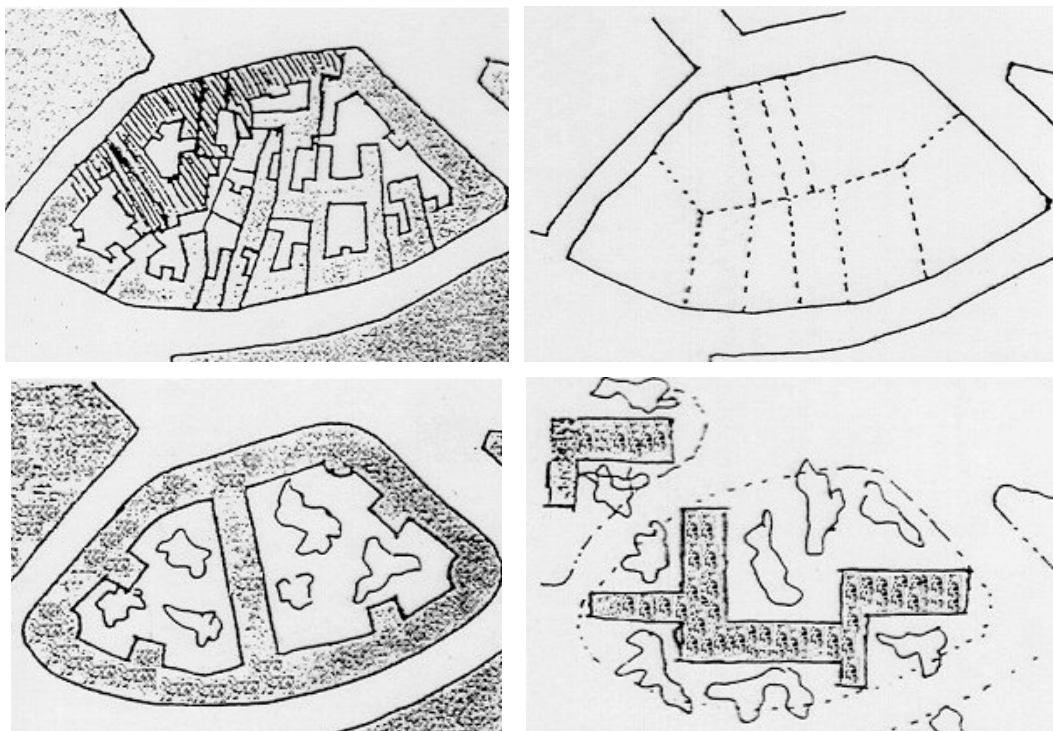


Figura I.45 / Figura I.46 / Figura I.47 / Figura I.48

Le Corbusier | Renovação urbana (leituras)

“A - uma ilha de casebres; B - Reunificação da propriedade fundiária; C - Nova solução com imóveis que dão para as ruas e para grandes pátios; D - A solução defendida.”

Fontes:

- CARVALHO, Jorge (2003) p.104

A temática patrimonial também é abordada, defendendo-se a manutenção dos valores arquitetónicos (edifícios isolados ou conjuntos urbanos), desde que fosse possível conciliar a sua presença com as necessidades da vida moderna e que, como tal, não significasse a manutenção das populações em condições insalubres.

A conceção do monumento é extremamente constrangedora, reduzindo-o à sua expressão épica, limitando-o ao seu isolamento no espaço verde criado pela demolição do casario envolvente.

Paris
“Plan Voisin”
(1925)

Le Corbusier, em 1925, no “Plan Voisin” para centro da cidade de Paris propõe a reconversão em “espaço verde” de alguns quarteirões populares, desdensificando a cidade existente, salvaguardando as igrejas antigas enquanto referências urbanas isoladas.

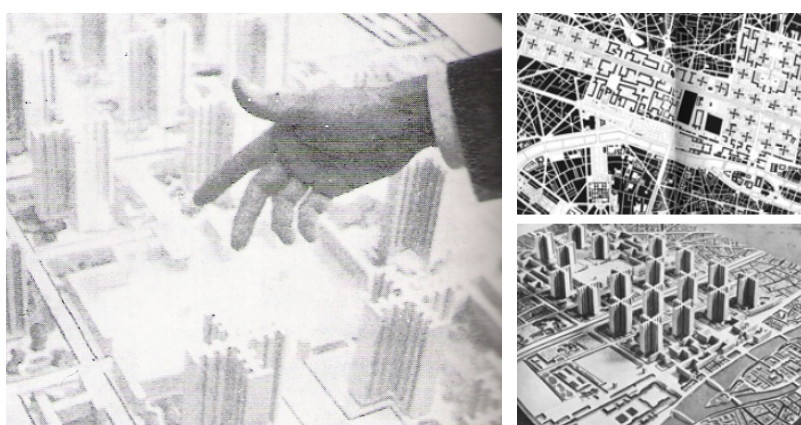


Figura I.49

Le Corbusier | *Plan Voisin, Paris (1925)* - desenho da proposta

Fontes:

- LAMAS, José M. Ressano Garcia (1992) p.355.

Figura I.50

Le Corbusier | *Plan Voisin, Paris (1925)* - maquete

Fontes:

- GRAVAGNUOLO, Benedetto (1998).

Figura I.51 / Figura I.52

Le Corbusier | *Plan Voisin, Paris (1925)* - planta

Le Corbusier | *Plan Voisin, Paris (1925)* - maquete

Fontes:

- PINHO, Ana, Apresentação: "A Reabilitação urbana hoje: Para quê? Porquê? Como? A realidade nacional", Formação "Reabilitação Urbana", Ordem dos Arquitetos SRS, fevereiro 2009.

Barcelona -
G.A.T.C.P.A.C.
(1934)

Em Barcelona, o Plano “Macià” apresentado por iniciativa própria do grupo GATCPAC¹⁷⁸, em 1934, previa uma série de propostas para “*Ciutat Vella*”, contudo não se baseava na intervenção em grandes vias que atravessavam o centro histórico.

A proposta, sob influência de Le Corbusier, apontava para uma resposta da melhoria das condições de vida dos bairros operários propondo a criação de espaços livres para “oxigenar” a densidade do núcleo antigo da cidade com a demolição de edifícios estrategicamente localizados.

Propunha, igualmente, a criação de novos equipamentos sociais e sobretudo, a criação de infraestruturas e renovação das existentes.

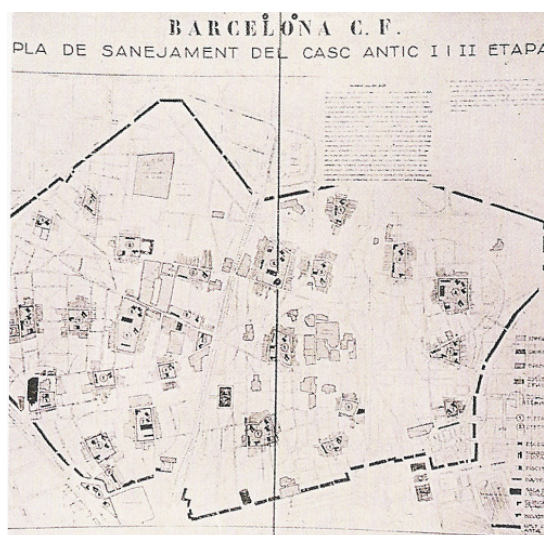


Figura I.53

Ciutat Vella | Plano - GATCPAC (1934)

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2003) p. 127

1.1.3.2 | *Década de 50: pós-guerra e a reconstrução das cidades*

Após a segunda guerra mundial, a necessidade de construção em massa de habitações, devido à destruição das cidades, acentuou a distância entre a periferia e a cidade existente.

Igualmente, a cidade sofreu uma mudança qualitativa e a consciencialização da destruição da cidade originou a generalização de operações de reconstrução.

¹⁷⁸ O GATCPAC (Grupo de Artistas e Técnicos Catalães pelo Progresso da Arquitectura Contemporânea) é constituído por um conjunto de arquitectos catalães formado por Josep Lluís Sert, Josep Torres Clavés, Ricard Churruga, Germà Rodríguez Arias, Pere Armengou e Sixt Illescas, entre outros.

A reconstrução das cidades europeias não só motivou o debate sobre a intervenção nas áreas destruídas pelo conflito mundial, como deu início a uma série de ações de renovação urbana que passaram a dominar as intervenções urbanísticas até os anos 70.

Contudo, a lentidão e a complexidade de critérios de intervenção precedentes, que garantiam a conservação do património, revelaram-se inoperantes na situação de destruição profunda na qual se encontravam as cidades europeias. Acrescenta-se ainda o sentido de perda que tal situação despertou na consciência pública do valor memorial que estes conjuntos urbanos possuíam.

Neste contexto eleva-se o interesse pela cidade tradicional e pela arquitetura “menor”, sendo integrados na conceção de património, até então restrita aos monumentos.

A importância que este património adquire no imaginário coletivo é aqui iniciada, e só algumas décadas mais tarde se generaliza.

A reconstrução
de Varsóvia

Findo o conflito, as principais cidades polacas apresentavam um cenário de destruição, como por exemplo, o centro da cidade de Varsóvia sujeito a um elevado de nível destruição.

A esta tentativa de anulação do povo polaco, pela eliminação do seu ambiente histórico construído e, consequentemente, da sua história, seguiu-se uma necessidade absoluta de exorcizar essa destruição.

A municipalidade de Varsóvia optou pela reconstrução integral dos edifícios como tentativa de recuperar a sua história e a sua dignidade.¹⁷⁹

Seguiu-se o princípio da recuperação dos conjuntos urbanos de particular valor histórico e cultural, de modo a recriar a proporção espacial e o ambiente perdidos.

Acompanhando a reabilitação física, foi criado um programa de reutilização funcional, misturando usos, de modo a integrar os quarteirões reabilitados na cidade, evitando a sua transformação em peças museográficas.

Deste modo privilegiou-se a reutilização residencial, introduzindo-se também funções administrativas, culturais, de apoio social, assim como as atividades económicas e de lazer.

O restauro dos edifícios obedeceu a um critério de fidelidade, proporcional à importância histórica dos edifícios e dos conjuntos, assim como obedeceu à informação disponível sobre os mesmos, existente na forma de inventário, monografias ou material iconográfico.

Foram utilizadas as técnicas tradicionais de construção conjugadas com as modernas, de modo a adaptar os edifícios às necessidades de conforto contemporâneas. Os conflitos surgidos entre a necessidade de adaptação à vida moderna e o respeito pelo princípio da verdade histórica, eram resolvidos caso a caso, com maior ou menor sucesso.

¹⁷⁹ É neste sentido que tem de ser entendida a experiência polaca e não como uma necessidade revivalista ou historicista.

Nesta medida, a reconstrução de Varsóvia, tem de ser equacionada como um esforço de modernização, ainda que o importante desta experiência seja a enorme operação na tentativa de repor uma continuidade memorial interrompida pela guerra.



Figura I.54 / Figura I.55

Varsóvia | Praça do Castelo: após a guerra e após reconstrução

Fontes:

- <http://www.civil.uminho.pt/cec/revista/Num20/Pag%2031-44.pdf>

No contexto do pós-guerra europeu, a experiência polaca assume-se como uma situação pontual, já que, as operações mais comuns se pautaram pela renovação urbana, especialmente a partir do final da década de 50.

A crítica à
cidade moderna

O desenvolvimento urbano, na primeira fase do pós-guerra, é marcado por ações que visavam o cumprimento de duas prioridades:

Por um lado, procurava-se reconstruir o aparelho de produção económica, construindo ou reconstruindo as vias e infraestruturas de transportes;

Por outro, fazia-se frente à necessidade absoluta de construir habitações para os desalojados.¹⁸⁰

O desenvolvimento económico induziu a um crescimento da população urbana, fruto de um êxodo rural, expectante de melhores condições de vida. A necessidade de absorção desta população está na origem do desenvolvimento da ocupação das periferias urbanas, contrariamente às expectativas de Le Corbusier.

O ordenamento territorial, conceção mais vasta do urbanismo, desenvolve-se face ao crescimento das grandes cidades para uma escala metropolitana, exigindo de um estudo alargado das inter-relações territoriais.

¹⁸⁰ O que permitiu a Le Corbusier concretizar as suas “unité d’habitation” - elementos pontuais de uma nova ordem urbana.

De modo gradual, e paralelo ao crescimento das periferias, assiste-se após os anos 50 ao avançar das operações de renovação urbana nos centros históricos de muitas das cidades europeias.

O Movimento Moderno anunciava-se *“como o único sistema de pensamento arquitectónico-urbanístico capaz de responder à urgência da reconstrução, realçando a lógica produtivista da sua própria génese, enquanto paradigma de resposta às novas condições de produção industrial.”*¹⁸¹

A substituição de padrões morfológicos com introdução de novas tipologias de edificação, correspondendo a um *“novo modelo de organização do espaço da cidade, estruturado em zonas de optimização funcional e implicando o realojamento das populações em periferias residenciais.”*¹⁸²

Paradoxalmente, a arquitetura moderna em vez de romper definitivamente com o passado, como eram as suas intenções, originou que se comesasse a pensar seriamente na valorização da cidade antiga.

Por um lado, os movimentos sociais contestatários, com destaque para o maio de 1968 em Paris, permitem uma mudança das mentalidades, que conduz lentamente à tomada de consciência dos habitantes das cidades para a necessidade de melhorar a sua qualidade de vida urbana.

Por outro lado, os arquitetos e urbanistas deixam de ser os únicos a ter voz sobre o processo de planeamento da cidade. No final da década de 50 destacam-se as teorias sociológicas que analisam os modos de vida desenraizados e criticam processos de planeamento obsoletos.¹⁸³

Os arquitetos iniciam uma crítica ao Movimento Moderno, que surgiu oficialmente por via interna. Em 1956, o 10º CIAM foi organizado por uma nova geração de arquitetos que não tinha tido colaboração direta na fase inicial do movimento.

Fundamentalmente críticos do internacionalismo e da visão de cidade preconizada pela Carta de Atenas, transformaram a estrutura montada para organizar o congresso numa plataforma de discussão contestatária, denominada “Team X”.

No decorrer deste CIAM, constatou-se que o sentimento do grupo era coincidente com o da maioria dos congressistas, que já não acreditavam numa metodologia comum, válida à escala internacional. Ganhava assim importância o “contextualismo”, que permitiu o interesse pela cidade existente enquanto organismo único.

¹⁸¹ AGUIAR, José, cit.5, p.85.

¹⁸² Idem, p.85.

¹⁸³ De entre estas vozes, destaca-se a da socióloga norte americana Jane Jacobs que escreve *“The Death and Live of Great American Cities”* (1961). Jane Jacobs, neste livro, escreve sobre o que torna as ruas seguras e inseguras; sobre o que vem a ser um bairro e a sua função dentro do complexo organismo que é a cidade.

Os três fatores enunciados - (i) consciência social e reivindicação popular, (ii) visão sociológica da cidade e (iii) a crítica ao internacionalismo - permitiram que a cidade existente, contextualizada, lugar de memórias e identidades, conseguisse ultrapassar as vicissitudes da renovação urbana e do Movimento Moderno, iniciando-se um novo ciclo com o início da década de 60.

1.1.3.3 | *Década de 60: as políticas públicas de intervenção*

A transição entre as décadas de 50 e 60 representa, para o pensamento arquitetónico e urbanístico, a busca no sentido de restabelecer as bases da identidade urbana.

O contributo dos
teóricos

Na década de 60 surgem novas abordagens da cidade por autores como Kevin Lynch, Gordon Cullen.

Em 1960, é publicado o primeiro trabalho de Kevin Lynch, “The Image of the City”, onde aborda a cidade através da perspetiva humana. Este autor debruça-se sobre o aspeto da cidade, “paisagem urbana é, para além de outras coisas, algo para ser apreciado”.¹⁸⁴ Preocupa-se com a forma visual da cidade, propondo uma metodologia de visualização da mesma através da escala urbana e aponta princípios de desenho urbano.

Em 1961, Gordon Cullen publica o seu relatório sobre a “Townscape”, onde desenvolve uma abordagem estética da cidade e o impacto que a paisagem urbana tem sobre os seus habitantes.

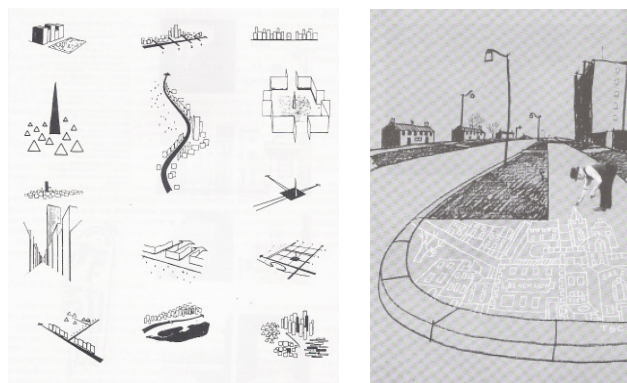


Figura 1.56

Kevin Lynch | Ilustrações do livro “Imagem da Cidade” (1960)

Fontes:

- LAMAS, José M. Ressano Garcia (1992) p.400.

Figura 1.57

Gordon Cullen | “Uma vítima da desurbanização traça o seu próprio protesto público, a memória de um aglomerado na justa densidade”

Fontes:

- CULLEN, Gordon (1996) p.134.

¹⁸⁴ LYNCH, Kevin - *A imagem da cidade*. Lisboa: Edições 70, 1989, p.9.

Paralelamente, começam a desenhar-se as teorias contextualistas do meio urbano, que Norberg-Schulz aprofundaria mais tarde.

A sensibilização para a existência destas relações deixa marcas na arquitetura e no urbanismo, que entende o valor do património construído da cidade existente, para além da sua simples componente física.

A cidade
- o “tipo” como
elemento
estruturante

Um grupo de arquitetos, formado por Saverio Muratori, Aldo Rossi, Giorgio Grassi e Carlo Aymonino, desenvolveu um conjunto de estudos sobre morfologia urbana e tipologia arquitetónica, nos quais se valorizam os elementos estruturantes das cidades, os seus “tipos” e tecidos.

Rossi desenvolve uma postura analítica que classifica dois grupos de elementos materiais - o monumento e a massa edificada resultante de um conjunto de tipos arquitetónicos.¹⁸⁵ Ao reconhecer esta estrutura tipológica afasta-se da visão ambientalista estritamente ligada à noção de paisagem.

A valorização do lugar surge da correspondência entre os tipos edificados e a morfologia urbana. Partindo desta correspondência, a evolução dos “tipos” edificados é interpretada como transformação da cidade.

O seu contributo para a revisão e abandono do urbanismo moderno é dado enquanto revalorização das formas urbanas tradicionais - da rua ao quarteirão, da praça ao monumento - bem como da geometria do traçado, no ato de projetar a cidade.

A relação dialética entre tipologia e morfologia urbana esteve na base dos estudos de Carlo Aymonino. Este arquiteto interpreta a tipologia como um instrumento e não como uma categoria, o que o leva a desenvolver uma visão mais flexível e diversificada em que a análise urbana surge como um novo instrumento de pesquisa.

Nesta corrente surge também o livro “Il territorio dell’architettura”, publicado em 1966, pelo arquiteto italiano Vittorio Gregotti, que chama a atenção para o “contexto”, antecipando um dos argumentos utilizados nos anos 80.

Fica assim justificado o interesse que, a partir dos anos 60, a comunidade internacional dá ao debate os problemas urbanos.

¹⁸⁵ ROSSI, Aldo - *L’architettura della Città* (1966).

Implementação
de políticas de
salvaguarda
urbana

Progressivamente, surgem em vários países europeus instrumentos de reabilitação urbana que privilegiam a preservação e recuperação dos conjuntos urbanos com valor arquitetónico ou histórico sobrepondo-se às anteriores estratégias substitutivas da renovação urbana.

Os diversos governos começam a aperceber-se da perda irreparável que advém das operações de renovação urbana. Inicia-se a redação de legislações especificamente tendentes para a salvaguarda do património urbano, ameaçado pelas fortes pressões urbanísticas.

Às leis do início do século aprovadas para salvaguardar o património, associado ainda ao conceito de monumento, vêm agora juntar-se as que alargam esta conceção ao “conjunto urbano”.

- I. Em 1953, na Inglaterra, com a Lei do Património Inglesa, é criado o conceito de “*Conservation Areas*”;
- II. Em 1962, na França, com a “*Loi Malraux*” são instituídos os “*secteurs sauvegardés*”.

Ainda que a legislação desenvolvida nestes países da Europa não afaste a perspetiva monumental e o seu enquadramento, a proteção abrange agora áreas urbanas que, mesmo não possuindo um valor monumental, podem pelo valor de conjunto ser protegidas. Esta conceção ainda não abarca os centros urbanos, limitando-se a pequenas áreas.

Idênticas na definição inicial, estas experiências, francesa e inglesa, acabam por merecer especial referência pelas operações de reabilitação urbana que a delimitação destas áreas acabou gradualmente por induzir.

É necessário referir que a manutenção do contexto social estava ainda ausente nestas legislações.

A experiência
inglesa

Embora as “*Conservation Areas*” tenham sido criadas em meados da década de 50, só passados cerca de dez anos é que foram implementadas.

As intervenções nos centros urbanos não se desenvolveram através de um planeamento oficial normativo, mas sim sob a forma de “estudo-piloto”. A criação destes “estudo-piloto” nasceu da necessidade de atualizar a lei de 1953, integrando as áreas protegidas na política de planeamento urbano e territorial, “*que culminaria na redacção do «Civic Amenities Act», em 1967, onde pela primeira vez a protecção patrimonial e o planeamento urbano se juntam.*”¹⁸⁶

¹⁸⁶ FLORES, Joaquim António de Moura - *Planos de Salvaguarda e Reabilitação de Centros Históricos em Portugal*. Lisboa: Faculdade de Arquitectura, Universidade Técnica de Lisboa, 1998. Dissertação de Mestrado em Reabilitação da Arquitectura e Núcleos Urbanos, p.69.



Figura I.58

York | "A study in conservation." - Usos do solo urbano (1968)

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.70.

Figura I.59

York | "A study in conservation." - Estado de conservação do edificado (1968)

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.71.

Figura I.60

York | "A study in conservation." - Fachadas de Low Petergate (1968)

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.71.

Durante a preparação deste texto legal o Governo decidiu patrocinar a realização de “estudos-piloto” em algumas cidades (Bath, Chester, Chichester e York).¹⁸⁷

Estes “estudos-piloto” concluíam-se com a publicação dos respetivos “*Study in Conservation*”, onde se definiam objetivos, tendo por base análises e levantamentos rigorosos da situação existente, contudo o seu conteúdo e as recomendações aí expressas não eram vinculativos.

Os estudos resultavam da coordenação de uma equipa privada de arquitetura, que trabalhava com consultores externos aos serviços públicos, sendo todo o trabalho acompanhado pelos organismos públicos, diretamente interessados.

Os estudos revelaram um trabalho com forte incidência na caracterização física em detrimento da social. Este facto verificou-se pelas peças que compunham os estudos, em que a maioria dos desenhos remete à análise física dos imóveis tendo como única aproximação social um apontamento quanto aos usos do edificado.

O relatório incluía os seguintes estudos:

- I. A análise da morfologia e o historial das intervenções urbanas que configuravam a cidade;
- II. Caracterização do contexto regional da cidade; caracterização do edificado em termos funcionais (com especial incidência no setor comercial, que se pretendia revitalizar), valor arquitetónico, época de edificação e estado de conservação; estudos pormenorizados de tráfego (incluindo propostas de sentidos de trânsito, estacionamento);
- III. Definição de prioridades e políticas de reabilitação;
- IV. Estudos de pormenor (divisão em setores);
- V. Análise dos custos e dos benefícios da intervenção; programa de realização e definição de políticas globais.¹⁸⁸

¹⁸⁷ “Neste sentido, é criada em 1966 uma Comissão conjunta entre o «Minister of Housing and Local Government» e os respectivos «City e County Councils». (...) Paralelamente a este processo o ministro criava o «Preservation Policy Group», cujo objectivo era definir uma política nacional de reabilitação. As acções deste Grupo centravam-se na recolha de informação relativamente às experiências de reabilitação, obtidas inclusive pelo estudo de operações similares realizadas em outros países. Simultaneamente, este gabinete coordenava os «conservation studies» que se encontravam a decorrer, avaliando os seus resultados de modo a retirar soluções aplicáveis a um contexto mais geral. O trabalho deste Grupo foi dividido em duas partes. A primeira, concluída na primavera de 1967, consistiu em identificar as fraquezas legais e propor as medidas tendentes ao seu aperfeiçoamento. As recomendações do Grupo foram tidas em conta e assimiladas na elaboração do «Civic Amenities Act», assim como na regulamentação da Parte V do «Town and Country Planning Bill», na qual se melhorou o sistema de controle de alterações ou demolições de edifícios históricos.” Ibidem, pp.69-70.

¹⁸⁸ Enumeração extraída: idem, p. 72.

Estes relatórios iniciais eram entendidos como planos estratégicos, originando operações de reabilitação urbana, traduzidos em “*Local Plans*” para as zonas definidas como prioritárias.

“Paralelamente, a legislação britânica evoluiu no sentido de integrar as «Conservation Areas» nos processos de planeamento urbano, restringindo ao mesmo tempo as possibilidades de demolição nestas zonas.

*Uma política de financiamento, caracterizada pelos empréstimos às obras de reabilitação, públicas ou privadas, permitiu que estas experiências evoluíssem com algum sucesso.”*¹⁸⁹

As operações realizadas, que tiveram por base estes “estudos-piloto”, foram registadas através da publicação de relatórios nos anos 70 e por uma contínua discussão sobre os resultados obtidos.¹⁹⁰

A experiência
francesa

Em 1962, é publicada a “*Loi Malraux*”¹⁹¹, que cria os “*Secteurs sauvegardés*” que estabelecem zonas de proteção ao património arquitetónico, urbano e paisagístico.

Com este diploma é dada prioridade à preservação de conjunto urbanos possuidores de valores arquitetónicos e históricos que fundamentam a sua salvaguarda enquanto reconhecimento nacional.¹⁹²

¹⁸⁹ Ibidem, pp.73-74.

¹⁹⁰ “A validade destas propostas é reconhecida pelo Conselho da Europa em 1974-75, quando cidades como Chester e Bath são escolhidas como Projectos Piloto Britânicos no âmbito do Ano Europeu do Património Arquitectónico. Obtinha-se assim, não só o reconhecimento, como também a internacionalização destas experiências (...)” Idem, p.74.

¹⁹¹ Lei 62.903, 4 de agosto de 1962.

¹⁹² “Em França, mesmo ao abrigo da *Loi Malraux*, que permitiu salvar o património de numerosos centros urbanos antigos, a gentificação foi uma realidade nos processos iniciais. Estes consistiram em operações urbanísticas, ligadas a uma declaração de utilidade pública, que implicava a modificação da estrutura da propriedade. O modo de acção que predominava inicialmente era, tal como na renovação urbana, o da expropriação. Após as obras, os edifícios restaurados eram revendidos por intermédio de sociedades de economia mista concessionárias (...) Um dos casos que gerou mais controvérsia foi o de *Le Marais*, em Paris. (...) Em 1965, *Le Marais* foi designado o primeiro «secteur sauvegardé», cujo perímetro delimitava uma área de 120 hectares. O plano para a área foi aprovado em 1969, concentrando-se na reabilitação e no restauro físicos do ambiente histórico do bairro, com o objectivo de este, depois das obras, se assemelhar «a algo como a sua aparência em 1739 - os pátios, praças e jardins do famoso *Plan Turgot* - mas com estacionamento e garagens por baixo». Este plano implicava a demolição de uma série edifícios «parasitas», o que incluía perto de 1.000 habitações e espaços de trabalho utilizados por cerca de 10.000 pessoas. O factor social associado ao plano fez com que este fosse profundamente impopular à data do seu lançamento, o que levou a alterações posteriores que tinham mais em consideração o tecido social e funcional da área. Apesar de ter implicado um avultado financiamento, a reabilitação do *Le Marais* foi fisicamente um sucesso. No entanto, as alterações realizadas ao plano não foram suficientes para acautelar o tecido social e as actividades tradicionais do bairro que sucumbiram sob a enorme subida dos preços e a gentificação em massa.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.93.

As características destas zonas são muito semelhantes às características das “*Conservation Areas*”, contudo, a proposta francesa vai mais longe ao permitir, na sua primeira regulamentação, a criação de uma figura de planeamento destinada a cumprir com os objetivos da proteção do património urbano.

A delimitação destas zonas implicava a elaboração de “*Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur*”, impondo regulamentação para as áreas com especificação de normas arquitetónicas rigorosas destinadas a gerir as intervenções no edificado estabelecendo, igualmente, as bases de financiamento no apoio às operações previstas nesses planos.

Com a delimitação destes setores urbanos previa-se a aplicação “*de uma política consideravelmente restritiva da reconstrução, da demolição e da alteração do existente, marcando uma nova preferência pela necessidade de preservar o sentido e a cultura dos lugares e seus contextos, abandonando as anteriores estratégias museológicas concentrada sobre o restauro e preservação de terminadas (necessariamente muito poucas) arquitecturas de cariz «monumental».*”¹⁹³

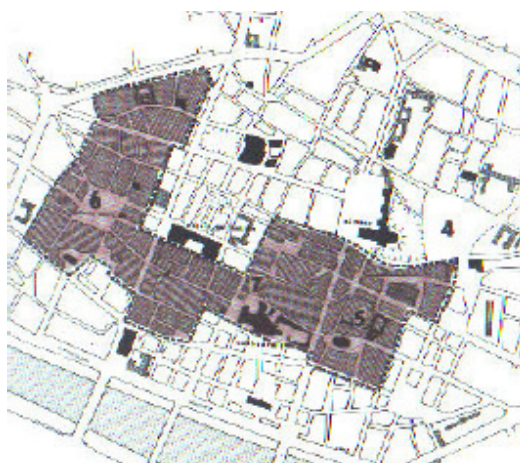


Figura I.61

Rouen | Delimitação do “*Secteurs sauvegardés*”

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.76.

A “*Loi Malraux*” marca um ponto importante de viragem nas intervenções urbanas dos centros históricos em França, pela introdução de uma política de reabilitação do edificado.

Esta lei vem tentar suprir, entre outros, dois problemas de base que então se verificavam em França:

- I. Por um lado, sustar as operações de renovação urbana (ou reconstrução especulativa) que iam delapidando lentamente o património urbano;

¹⁹³ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.27.

- II. Por outro, com a criação da figura de “plano”, instituía a elaboração de normas de intervenção, aplicáveis a todos os centros históricos, tentando suprir as deficiências e dispersões metodológicas que se faziam sentir nesta área.

A criação de uma “*Commission Nationale des Secteurs Sauvegardés*”, onde tinham assento representantes dos ministérios da cultura e do ordenamento do território, representa uma primeira abordagem à instituição do “*Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur*” como um instrumento de ordenamento territorial.

Mas, nesta fase, trata-se apenas de uma intenção, pois “*não só está ainda longe a completa integração destes planos nas leis do urbanismo, como a estratégia turística da reabilitação é ainda considerada determinante, como o demonstra a integração de um elemento afecto ao sector turístico na constituição da referida organismo.*”¹⁹⁴

Contudo, apesar de o “*Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur*” se incluir nos instrumentos de planeamento urbanístico, na medida em que este se sobrepõe a qualquer outro em vigor para o local, a intenção acaba por se centrar apenas na salvaguarda patrimonial, entendida como simples promoção estética do edificado, enquadrando os ambientes característicos, mas sem vertente social.

“*Os conteúdos do edificado são completamente ignorados nestas sínteses, quer quanto ao carácter funcional, quer quanto à composição sociológica, sendo apenas mencionadas as actividades comerciais a criar ou a conservar, o que reforça a ideia de que a reabilitação é essencialmente uma medida turístico-comercial.*”¹⁹⁵

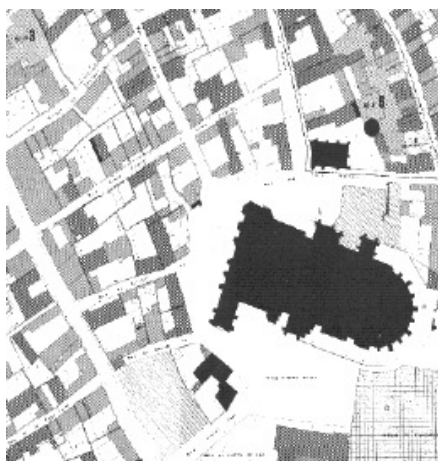


Figura I.62

Bourges | “*Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur*” - classificação do edificado (1965-69)

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.79.

¹⁹⁴ FLORES, Joaquim António de Moura, cit.186, p.78.

¹⁹⁵ Idem, p.79.

Em 1970, é reforçada a normalização onde são definidas as classificações do edificado e dos espaços urbanos, uniformizando a denominação em todos os planos.¹⁹⁶ São igualmente incluídas novas zonas, “sectores de capacidade construtiva com regulamentos específicos, submetidos a uma protecção especial ou expectantes de novos dados; espaços verdes ou arborizados; as situações de compromissos particulares já definidos.”¹⁹⁷

Desta forma, os planos evoluem de uma situação indefinida enquanto instrumentos de planeamento para se transformarem em instrumentos que regulam também a ocupação do solo e, nesta medida, atuando verdadeiramente como figuras do planeamento urbano.

“Apesar desta evolução o «Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur», continua a ser essencialmente um instrumento de valorização patrimonial, onde o elemento social está ausente, assim como ausentes estão as políticas globais de cidade.”¹⁹⁸

Mantendo uma atuação exclusivamente direccionada no âmbito da salvaguarda patrimonial esta figura de planeamento torna-se redutora.

Em termos operacionais, estes planos deram origem a duas tipologias genéricas de reabilitação:

- I. As grandes operações de setores ou bairros, de iniciativa pública, que se estendem também pontualmente ao privado (quer por indução, quer por obrigação);
- II. As operações pontuais de reabilitação de edifícios, onde a iniciativa tanto poderá caber aos privados, como aos poderes públicos.¹⁹⁹

O facto de a iniciativa da delimitação e instituição dos “Secteurs sauvegardés” e da elaboração dos respetivos planos ser do poder central, é uma situação que cria conflitos com as autoridades locais, onde se operam as intervenções e, nesta medida, entende-se a reduzida aplicação dos planos.²⁰⁰

¹⁹⁶ “Na nova regulamentação eram previstas quatro categorias de imóveis, definidoras de diferentes tipologias de intervenção: a conservar; a proteger; a demolir tendo em vista a sua salubridade ou valorização; passíveis de substituição ou de renovação.” Ibidem, p.80.

¹⁹⁷ Idem, p.80.

¹⁹⁸ Idem, p.80.

¹⁹⁹ Enumeração extraída: idem, p.81.

²⁰⁰ “Em 1983, vinte anos passados sobre a regulamentação da Loi Malraux, é aprovado um novo texto legal na tentativa de resolver alguns problemas entretanto levantados pela aplicação prática dos documentos de 1962 e 1963. Pela lei de 7 de Janeiro são criadas as «Zones de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (Z.P.P.A.U.)», abrangendo sectores mais vastos, de acordo com a revisão que se vinha operando no conceito do património, tendente a englobar os conjuntos urbanos. De carácter e iniciativa regionalista, dando portanto um passo no sentido da descentralização, esta nova figura não vem substituir os «secteurs sauvegardés», mas sim as zonas de protecção aos monumentos. No fundo, reconhece-se que, ainda que a protecção do património continue a ser incumbência do Estado, não se pode ignorar a municipalidade na sua gestão. (...)”

Paralelamente, esta evolução dos conceitos também se faz sentir na filosofia subjacente à delimitação dos «secteurs sauvegardés» (...). Nesta medida, passam agora a ser englobadas zonas urbanas historicamente «mistas» e integradas no todo que é a cidade existente. Caminha-se também para a descentralização, sendo a elaboração dos Planos de Salvaguarda concertada a nível local, com a respectiva política urbana municipal e com os restantes níveis de planeamento.” Idem, pp.81-82.



Figura I.63

Amiens | “Cidade Monumento de França” - declarada pela Lei Malraux

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.27.

Figura I.64

Dijon | Outra das cidades salvaguardadas pela Lei Malraux

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.28.

1.1.3.4 | Década de 70: o regresso à arquitetura da cidade

No início da década de 70 começa a desenvolver-se a discussão relativamente à conservação da cidade histórica, reflexo das críticas à cidade e urbanismo modernos.

Inicia-se um longo percurso de encontros internacionais e neste seguimento destaca-se o lançamento, em 1975, do Ano Europeu do Património Arquitectónico.

Esta campanha, concebida com uma filosofia de base global, a conservação do património arquitectónico, é posteriormente difundida nos diversos estados membros. A campanha parte de um conceito que, para além de abarcar o património dito monumental, considera também os conjuntos e os bairros das cidades e vilas.

“Conservação integrada”

O conceito de “conservação integrada”, vagamente emergente na Carta de Veneza de 1964, é aqui desenvolvido, passando a ser considerado como um objetivo primordial do planeamento urbano e do ordenamento do território.

Este conceito *“mais do que uma metodologia preconizava-se uma política geral de intervenção, pela qual todos são responsáveis, incluindo o comum cidadão, cujo empenho é considerado imprescindível para implementar com sucesso esta nova filosofia de conservação.”*²⁰¹

Passa-se para uma realidade mais ampla, onde a conservação desdobra-se nas diversas componentes: técnica, jurídica, administrativa, financeira e social, sendo esta última a que *“reveste-se da maior importância, porquanto se considera a manutenção do tecido social, no*

²⁰¹ Ibidem, p.87.

âmbito das operações de reabilitação urbana, como um dado fundamental e inalienável, o que constitui certamente um dado novo na salvaguarda do património.”²⁰²

No Ano Europeu do Património Arquitetónico, para além dos resultados imediatos gerados, como sejam a troca de experiências concretas e a divulgação e debate das mesmas, temos ainda de considerar os «efeitos secundários» produzidos a longo prazo.

Neste sentido, a discussão permitiu aprofundar os conceitos e métodos de intervenção no património arquitetónico e, por consequência, na cidade histórica.

Reabilitação - o conceito

Em 1976, o Comité de Ministros do Conselho da Europa define pela primeira vez o conceito de reabilitação.

A reabilitação é definida como a forma pela qual se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos (em especial os habitacionais) no ambiente físico da sociedade atual “(...) *através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural.*”²⁰³

A reabilitação deveria ser realizada segundo os princípios da “conservação integrada” e constituir um dos aspetos fundamentais a ter em conta no planeamento urbano.

Introduz-se o conceito de reabilitação urbana na medida em que amplia esses princípios associando outros de âmbito mais alargado:

- I. Âmbito social: princípio da justiça social e da partilha por todos das mais-valias geradas pelo processo;
- II. Âmbito democrático: princípio da descentralização e da participação da população em todas as fases do processo;
- III. Âmbito ambiental: preocupação pela qualidade do ambiente urbano e dos espaços públicos.²⁰⁴

O conceito de reabilitação urbana assume um papel mais amplo, na medida em que não basta intervir nos edifícios e espaços públicos, sendo necessária uma abordagem estratégica e integrada que atue sobre as diversas dimensões.

²⁰² Ibidem, p.87.

²⁰³ Resolução (76)28, sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitetónico. Comité de Ministros do Conselho da Europa, Secção I, Art.º2. Extraído de: PINHO, Ana Cláudia da Costa cit.85.

²⁰⁴ Enumeração extraída de: idem.

O processo levado a cabo na cidade de Bolonha é indissociável do contexto ideológico que rodeou a sua implementação.

O crescente acumular de um eleitorado de esquerda, nos finais dos anos 60, permitiu que subisse ao poder municipal administrações socialistas e comunistas.

As mudanças em termos de política urbana depressa se fizeram sentir, produzindo uma inversão na habitual política expansionista.²⁰⁵

Paralelamente a este processo político, assiste-se a uma “democratização” da gestão municipal, que é feita através da delegação de poderes e responsabilidades por parte poder municipal nos habitantes.

A partir de 1964, as decisões municipais no âmbito das Comissões Municipais passam a ser partilhadas com os habitantes, organizados em “Conselhos de Bairro”, que *“tinham a responsabilidade de elaborar as propostas de intervenção para as áreas da sua competência, conjugando-as com a promoção do desenvolvimento equilibrado da cidade (constituída por 18 bairros). As áreas de decisão destes Conselhos eram vastas, englobando: habitação, equipamentos, transporte, apoio social, entre outros.”*²⁰⁶

Desta forma, estes Conselhos definiam o programa de desenvolvimento para o seu bairro, conjugando-o com a promoção de desenvolvimento equilibrado da cidade.

No âmbito desta ação são definidos conteúdos programáticos e estratégias urbanas, que se estendem do lote ao território. Igualmente, na política de reutilização do edificado, são definidos os usos possíveis para cada edifício, conciliando os desejos privados com as necessidades públicas.

²⁰⁵ “O Plano de reestruturação de Bolonha, de 1948, propunha a reedificação massiva das zonas demolidas da guerra. O centro histórico era especialmente afectado na zona noroeste, onde se previa uma total renovação, mediante a demolição dos edifícios existentes e a reconstrução segundo índices de edificação altíssimos. Simultaneamente estavam previstos esventramentos para alargamento de grande parte das vias existentes.

O estado de conservação da área central da cidade era precário e a maior parte da habitação não tinha condições de habitabilidade mínimas. Apesar da maioria dos habitantes serem naturais dos bairros centrais de Bolonha, e muitos descenderem de famílias que lá viviam há longa data, as novas gerações viam-se cada vez mais obrigadas a trocar o centro pela periferia, devido às deploráveis condições habitacionais existentes. (...)

Logo em 1962 são adoptadas algumas variantes ao Plano regulador geral, para reduzir os esventramentos e a reestruturação do tecido urbano. Em 1962, Campos Venuti, na qualidade de assessor urbanístico, fica responsável por um estudo sobre o território intermunicipal, e são encarregues várias equipas de profissionais externos de estudar um conjunto de questões sectoriais ligadas ao planeamento. A investigação sobre o centro histórico fica a cargo de Leonardo Benévolo e Paolo Andina.” Ibidem, p.104.

²⁰⁶ Idem, p.105.

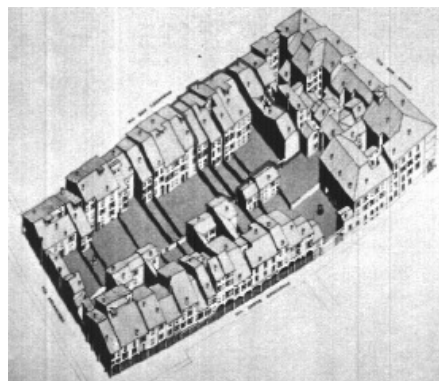
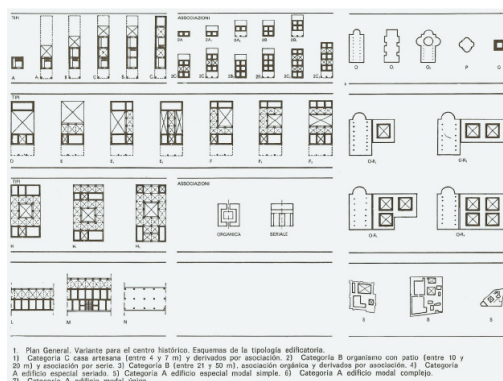


Figura 1.65

Bolonha | Estudos tipológicos - Plano do Centro Histórico de Bolonha

“Em 1966 Leonardo Benévolo apresenta a sua proposta para o centro histórico, que se converte na base para o licenciamento das obras nesse território. No ano seguinte constitui-se a “Consulta urbanística regional” com a participação voluntária de todos os principais municípios da região de Bolonha. Uma das primeiras iniciativas deste organismo foi a elaboração de regulamentos para a construção e modelo de normas de actuação para os planos urbanísticos municipais.”

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.105.

Figura 1.66

Bolonha | Reabilitação de conjunto habitacional no quarteirão “San Leonardo”

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.96.

Em 1968, iniciam-se estudos para a revisão integral do “Plano Regulador Geral”. Estes estudos são elaborados em conjunto com os “Conselhos de Bairro” que promovem a consulta e discussão dos objetivos gerais.

Em 1969, é aprovada a revisão do “Plano Regulador Geral” e é igualmente aprovado o “Plano do Centro Histórico”.

O “Plano do Centro Histórico” resultou, em grande medida, de uma íntima relação entre os objetivos técnicos e a componente política, entendendo que a resolução dos problemas das áreas urbanas consolidadas e de interesse histórico dependia de uma intervenção alargada exigindo um entendimento e uma intervenção na cidade no seu todo, baseada numa política fundiária onde devia prevalecer o interesse público sobre o privado.

“A proposta de operacionalização original do plano pressupunha a expropriação da propriedade nas áreas centrais da cidade, a sua reabilitação com financiamento público, e o seu tratamento futuro como habitação social.”²⁰⁷

²⁰⁷ Ibidem, p.107.

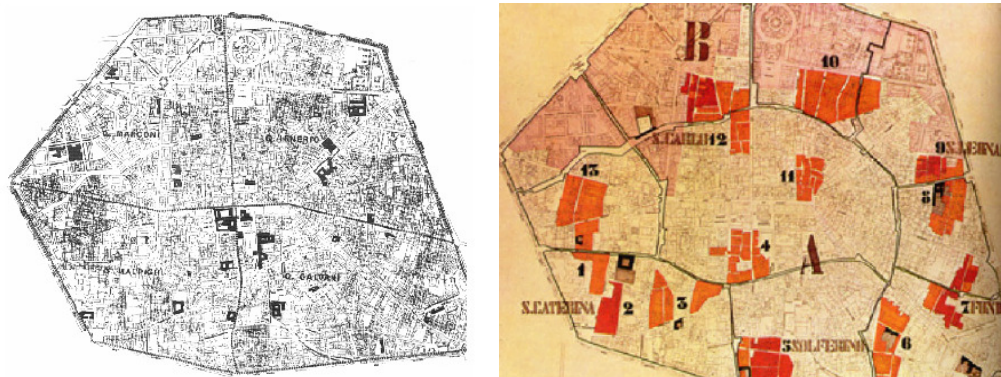


Figura I.67 / Figura I.68

Bolonha	Programa de intervenções públicas - Plano do Centro Histórico de Bolonha
---------	--------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.92.
- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.108.

Metodologicamente, esta experiência estabeleceu estudos de morfologia urbana e de tipologia arquitetônica, desenvolvidos no sentido de identificar a “adaptabilidade” do edificado aos usos contemporâneos necessários. Desta forma, reconhece-se *“a importância instrumental e operativa da historiografia urbana e da identificação tipológica na fundamentação das intervenções arquitetônicas.”*²⁰⁸

Ao nível das intervenções particulares, estas eram negociadas, caso a caso, com a estrutura municipal. As intervenções nos edifícios de exceção, espaços públicos ou operações de conjunto nos quarteirões eram realizadas pelo município.

Igualmente, incentivou-se a criação de pequenas cooperativas de artesãos especializados nas técnicas construtivas tradicionais, com o triplo objetivo de fomentar o emprego, diminuir o preço da construção e obviar à perda destas tecnologias.

Além das recuperações de edifícios, públicos e privados, pode-se ainda referir a política de socialização dos logradouros privados dos quarteirões, transformados em espaços para uso dos seus habitantes.

“O plano de Bolonha era único ao nível europeu ao assumir que a cidade não tinha justificação para continuar a expandir-se, e que, para além de injustificada, a expansão ameaçava a qualidade de vida urbana” conseguindo igualmente cumprir dois grandes objectivos “salvaguardar o património e manter parte da população no centro da cidade”.²⁰⁹

²⁰⁸ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.18.

²⁰⁹ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, pp.107-109.

1.1.3.5 | *Década de 80: a cidade e o seu território*

A revisão do modernismo e a crítica à cidade pós-industrial, desenvolvidas a partir dos anos 60, estabilizam na década de 80.

O pós-modernismo, como movimento arquitetónico e de produção urbana, aparece disseminado em vários sub-movimentos cuja base comum é constituída pela oposição ao internacionalismo e pela forte contextualização das intervenções.

Os Teóricos

A vertente patrimonial liga-se diretamente à singularidade do contexto surgindo, na produção teórica de alguns autores, a exaltação do espírito do lugar e da componente memorial.

O efeito da memória na significação e caracterização da individualidade, que une uma determinada sociedade em torno do seu património construído, cimentou-se na década de 80, através de obras como “*Genius Loci*”, de Norberg-Schulz.

Em termos arquitetónicos, as ideias base do contextualismo começaram a ser divulgadas a partir dos anos 60 por autores como Aldo Rossi, aprofundando-se a partir de metade da década de 70 através de obras como “*Urban Space*” (1975) de Robert Krier, “*College City*” (1978) de Colin Rowe.

A intervenção na cidade existente torna-se prática corrente, materializada em operações de “*cerzimento*” entre “novo” e “velho” que restabelecem a continuidade da escala e malhas urbanas.²¹⁰

Campanha
Europeia para o
Renascimento
da Cidade
(1980)

A realização do Ano Europeu do Património Arquitetónico, em 1975, marca um ponto simbólico de viragem no percurso evolutivo da reabilitação das cidades e dos seus centros históricos.

Em 1985, com a Declaração de Amesterdão, a cooperação neste domínio entre os Estados membros do Conselho da Europa é reforçada com a realização da Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa, na cidade de Granada.

Fundamentada nos textos finais do Ano Europeu do Património Arquitetónico e na Carta de Veneza, são apontados dois objetivos fundamentais:

- I. Promover os regimes jurídicos de proteção do património nos Estados signatários;
- II. Desenvolver uma concertação entre os governos com vista à adoção de políticas de bom senso, na área territorial da cultura europeia, baseada no intercâmbio de homens e ideias.²¹¹

²¹⁰ Exemplo disso são os projectos promovidos pelas autoridades de Berlim, ao convidarem arquitectos de renome internacional para preencherem lacunas do seu tecido urbano.

²¹¹ Enumeração extraída: FLORES, Joaquim António de Moura cit.186, p.98.

Em 1980, a Campanha Europeia para o Renascimento da Cidade,²¹² promovida pelo Conselho da Europa, que teve na sua génese o Ano Europeu do Património Arquitectónico, visava contribuir para a retoma da qualidade de vida urbana, perdida com o progressivo abandono do centro da cidade.

Esta Campanha Europeia teve uma preocupação integradora do urbanismo, aplicado aos centros históricos enquanto políticas do ordenamento do território.²¹³

Nesta medida, defende-se que a *“valorização do património arquitectónico, dos monumentos e dos sítios, deve ser parte integrante de uma política geral de ordenamento do território e planeamento urbano.”*²¹⁴

Igualmente, a temática social é outro dos fundamentos assumidos *“cujo carácter humanista é, aliás um dos objectivos assumidos desde o início.”*²¹⁵



Figura I.69

Símbolo da Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.101

²¹² “Aprovado o conceito genérico da Campanha, é encarregue do seu desenvolvimento o Comité Director para o Ordenamento do Território e o Património Arquitectónico que, após exame aprofundado, dá em 1978 um parecer favorável, delineando desde logo a sua estrutura, financiamento e calendário. A Campanha conhece o seu lançamento oficial em Outubro de 1980, na cidade de Londres, tendo sido estipulado que encerraria com uma Conferência Geral, a ter lugar em Berlim, entre 8 e 12 de Março de 1982, onde se daria uma cobertura mediática às conclusões gerais.” Ibidem, p.102.

²¹³ “O urbanismo aplicado aos centros históricos converge agora com as políticas de ordenamento do território, que entram na esfera das preocupações do Conselho da Europa em 1970, com a realização da primeira Conferência Europeia dos ministros responsáveis pelo ordenamento do território. Com a Campanha Europeia para o Renascimento da Cidade esta preocupação integradora aprofunda-se, não é assim de estranha que no seu seguimento seja redigida a Carta Europeia do Ordenamento do Território, aprovada em Torremolinos, a 20 de Maio de 1983. Termos como «planeamento à escala humana», «perspectiva interdisciplinar», são nesta Carta palavras de ordem que, como podemos aperceber-nos, não andam muito longe do conceito alargado de «conservação integrada», agora extensível ao território.” Idem, p.100.

²¹⁴ Idem, p.101.

²¹⁵ Idem, p.101.

Nesta medida o tema principal da Campanha Europeia era o “Renascimento da Cidade e Melhoria da Vida Urbana”, sendo posteriormente subdividido em vários temas, designadamente:

- I. Políticas de melhoria do quadro de vida urbana;
- II. Política de reabilitação dos edifícios;
- III. Habitações e bairros existentes e antigos;
- IV. Política de criação de equipamentos sociais, educativos, coletivos e culturais;
- V. Transportes;
- VI. Emprego;
- VII. Metodologias próprias para suscitar uma consciência comunitária e uma participação dos cidadãos;
- VIII. O papel dos poderes locais, os serviços dos poderes locais e a gestão urbana.²¹⁶

*“Reconhecendo a complexidade do tema e as especificações locais, a Campanha assume-se essencialmente como um fórum de debate e uma plataforma de intercâmbio de experiências. A própria opção na escolha do termo utilizado para definir esta operação, «Campanha» e não «Ano», permitiu o desenrolar desta fora dos limites temporais estritos, patenteando a intenção geral de a tornar moldável às várias solicitações.”*²¹⁷

A experiência espanhola

A Campanha Europeia motivou, em Espanha, o início de uma política de reabilitação sistemática dos seus centros históricos aplicada nas várias Regiões Autónomas, e depois localmente, permitindo atingir os objetivos específicos de cada cidade.

Para além dos aspetos legislativo e administrativo, a influência europeia faz-se sentir também ao nível do despertar de um debate ativo, entre técnicos e académicos, relativamente às políticas e ações conducentes a uma reabilitação dos centros urbanos.

Legislação

Na lei do património espanhol foi criada uma figura de planeamento muito próxima à do Plano de Salvaguarda preconizado na lei portuguesa do Património Cultural.²¹⁸

Declarado um conjunto histórico como “*Bien de Interés Cultural*”, ficava desde logo determinada a obrigatoriedade de elaboração de um “*Plan Especial de Protección*” para a área abrangida por aquela classificação.²¹⁹

²¹⁶ Enumeração extraída: Ibidem, p.102.

²¹⁷ Idem, pp.102-103.

²¹⁸ LEI Nº13/85 - *D.R. I Série*. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874.

Património Cultural Português.

²¹⁹ “Já anteriormente, na legislação urbanística de 1975, se tinham criado os «Planos Especiales de Reforma Interior», entendidos então como instrumentos de protecção de determinadas áreas da cidade.” In FLORES, Joaquim António de Moura, cit.186, p.106.

Tal como na legislação francesa, esta tipologia especial de planeamento sobrepõe-se a qualquer outro plano que exista para a zona, ainda que hierarquicamente superior.

O delinear de uma estratégia urbana para os centros históricos, veio permitir atuar de acordo com princípios gerais. Assim, ao contrário do que aconteceu em Portugal, onde a ausência de uma regulamentação específica gerou confusões e conflitos, foi possível elaborar um número razoável de planos.

Contudo face a um número relativamente baixo de classificações de centros históricos como “*Bien de Interés Cultural*”, associado a uma falta de articulação entre os “*Planos Generales*” e os “*Planos Especiales*”, levou muitos municípios a optarem pela solução de planeamento mais simples.

Barcelona

Em Barcelona, como na maioria dos centros históricos, o papel reservado a este era o de mera representatividade oficial, registando uma contínua decadência da qualidade de vida resultado de uma progressiva degradação.

Em 1976, foi aprovado o Plano Geral Metropolitano (PGM) que abrangia os 27 municípios da área metropolitana de Barcelona, onde se debruçava igualmente sobre “*Ciutat Vella*”.

O interesse por “*Ciutat Vella*” motivou o lançamento de propostas de vertente estratégica. Por um lado, foi proposta a manutenção de abertura de grandes vias e, por outro, foi exposto o conceito de “limpeza” seletiva nas zonas mais densas do tecido urbano, mediante a qualificação do espaço público.



Figura I.70

Plano Geral Metropolitano (PGM) (1976)

Fontes:

- ABELLA, Martí (2004) p. 26.

O programa de relançamento urbano de Barcelona inicia-se com o novo município democrático dando resposta à forte pressão social que se sentia na necessidade de se proceder à recuperação urbanística da cidade.

Em 3 de abril de 1979, realizam-se as primeiras eleições livres, depois de quarenta anos de Franquismo e, em 1980, o novo município avança com uma “ideia de cidade”.

*“El proceso arranca con una «idea-fuerza» innovadora de «recuperación» de la ciudad, que pasa de una primera fase de acción directa expresada en la mejora urbana realizada por un gran número de pequeñas actuaciones de plazas y parques, a un programa de desarrollo urbano mucho más complejo.”*²²⁰

Estabeleceram-se as diretrizes gerais do processo sob duas orientações base, designadamente:

- I. O reconhecimento prévio e exaustivo da realidade em que se ia intervir no âmbito urbanístico, social e patrimonial;
- II. A recuperação da filosofia das propostas do GATCPAC, baseada na melhoria das condições de vida dos bairros mediante a criação de espaços públicos e programação da libertação de solo destinado à construção dos equipamentos necessários.

“A sabedoria para intervir em Barcelona consistiu na intenção de respeitar e melhorar cada um dos tecidos urbanos diferentes que a conformam, aproveitando ao máximo as qualidades da cidade mediterrânea compacta e actuando nos pontos de sutura e transformação. Em Ciutat Vella, o coração antigo da cidade, as intervenções partem das características tipológicas, urbanas e sociais: preexistências arqueológicas, arquitectura industrial do século XIX, vivendas operárias degradadas e problemas de acessibilidade, entre outras.

*As intervenções mais importantes consistiram na melhoria das habitações, na renovação dos equipamentos, na introdução paulatina de espaços públicos e na pedonização.”*²²¹

PERI
Planos Especiais
de Reforma
Interior
(1980-1983)

Desde o início dos anos 80, os PERI²²² instituíram-se como instrumentos urbanísticos fundamentais para o desenvolvimento da reforma de “Ciutat Vella”. Estes são o

²²⁰ BUSQUETS, Joan - *Barcelona - la construcció urbanística de una ciutat compacta*. Barcenola: Editorial del Serbal, 2004, p. 345.

²²¹ ABELLA, Martí - *Ciutat Vella - El centre històric reviscolat*. Barcelona: Editorial Aula Barcelona, 2004, p. 109. (Tradução livre)

²²² “O Planos Especiais de Reforma Interior consideram-se os instrumento de planeamento adequado para abordar a recuperação do tecido urbano e proceder à reabilitação de determinadas áreas ou zonas especialmente degradadas. Estes planos servirão para levar a cabo actuações isoladas, que conservando a estrutura fundamental do ordenamento anterior se orientam ao descongestionamento do solo urbano, à criação de dotações urbanísticas e equipamento comunitário.” In IBARLUCEA Buatamante, Esther -

desenvolvimento do PGM seguindo as diretrizes formuladas pela equipa de Oriol Bohigas como responsável da área de urbanismo do Município.

Os parâmetros urbanísticos de cada bairro (superfície de vias, de espaço público, de zonas verdes, de edificação) eram definidos nos planos de pormenor de cada bairro, os Planos Especiais de Reforma Interior (PERI).

“*Ciutat Vella*” divide-se em três zonas correspondendo a três planos distintos:

- I. PERI - Setor Oriental
(Bairro de Ribera, Bairro de Santa Catarina e Bairro de Sant Pere);
- II. PERI - Raval;
- III. PERI - Bairro Gótico.



Figura I.71

Área abrangida pelos PERI

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2003) p. 135.

PERI
Setor Oriental

Os PERI tinham dois objetivos:

- I. A melhoria da qualidade de vida nos bairros (sobretudo no de Santa Catarina);
- II. Resolver os problemas gerados pela existência de projetos antigos que iam afetar numerosos edifícios sendo apontada como uma das maiores razões para a degradação existente.

O PGM mantinha os projetos de abertura das grandes vias, contudo, as propostas da equipa responsável pelo PERI apontaram para soluções alternativas, nomeadamente:

- I. Recusaram as grandes vias que destruíam os bairros propondo “eixos” em que se verificava uma maior degradação dos edifícios para libertar espaço destinado aos espaços cívicos dos bairros;
- II. Propunham manter os equipamentos necessários através de uma política ativa de criação de habitação social para manter a população existente.

Cascos históricos: regeneración urbana. El caso de Bilbao. (2001), p.256. [Em linha] [Consult. jul.2014] (Tradução livre)

Disponível em:

<URL:<http://www.euskonews.com/0332zbk/artikuluak/08253268.pdf>>



Figura I.72

PERI - Setor Oriental

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2003) p. 135.

PERI
Raval

O PERI do “*Raval*” propôs uma intervenção emblemática, a Praça Central do Raval (Rambla del Raval), como proposta de remodelação urbanística com a criação de uma grande praça afetando cinco quarteirões. Desta forma, garantia a abertura do núcleo de degradação do bairro procurando motivar intervenções futuras.

O PERI do Raval foi aprovado em 1985 com um programa de 118 intervenções de renovação urbanística, afetando 226.448m² de área em edifícios e de mais de 61.475 m² de solo.²²³

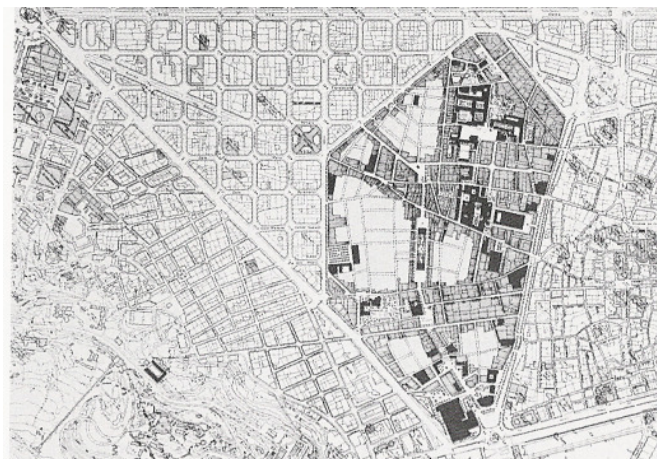


Figura I.73

PERI - Raval

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2003) p. 135.

²²³ Dados extraídos de BUSQUETS, Joan - *La ciutat vella de Barcelona - un passat amb futur*. Barcelona: Ediciones del Ayuntamiento de Barcelona, 2003.



Figura I.74 / Figura I.75

Rambla del Raval

Fontes:

- Fotografias da autora (2005).

PERI
Bairro Gótico

A presença contínua dos serviços administrativos Nacionais, Municipais e Religiosos, nesta zona de “Ciutat Vella”, contribuiu para a conservação do tecido urbano.

Estavam previstas várias intervenções distribuídas por todo o bairro, designadamente: a abertura de um eixo que comunicaria diretamente com a “Rambla”, a criação de praças, a construção de edifícios de promoção pública e a libertação de solo para implantação de uma universidade.



Figura I.76

PERI - Bairro Gótico

Fontes:

- BUSQUETS, Joan (2000) p. 135.

A impossibilidade financeira de desenvolver os PERI, assim como a necessidade de chegar a acordos entre instituições de cooperação no processo, atrasaram o início processo.

Face a este atraso, são criados os Planos de Atuação Integral - “*Pla d’actuacions integrals de Ciutat Vella*” (PAI).

Os PAI vão assumir a responsabilidade de dirigir e coordenar as atuações específicas nos seguintes âmbitos:

- I. Urbanismo: os PERI já se encontravam aprovados desde 1983 sendo necessário colocá-los em prática/execução;
- II. Bem-estar social: proposta de criação de novos equipamentos;
- III. Segurança urbana: criação do Conselho de Segurança do Distrito;
- IV. Atividades económicas: manter e conservar as atividades produtivas existentes e estabelecer disposições regulamentares dos tipos de atividades possíveis nos diferentes espaços;
- V. Mobilidade e infraestruturas: execução do maior número possível de estacionamento subterrâneos para eliminar a circulação de veículos.

ARI
Área de
Reabilitação
Integrada
(1983)

Com a publicação do Real Decreto nº2329/83²²⁴, o Estado Espanhol²²⁵ procura estabelecer uma política de suporte público para a reabilitação e adaptação dos edifícios de propriedade privada bem como de áreas previamente delimitadas.

Este decreto vem definir um conjunto de regras e normas para os proprietários obterem ajudas económicas para a realização de obras de reabilitação nos seus edifícios. Igualmente, instituía a figura da “Área de Reabilitação Integrada” (ARI)²²⁶.

²²⁴ “(...) La legislación española sobre urbanismo y vivienda se há preocupado, *casi exclusivamente hasta tiempos recientes, de la extensión de las ciudades y de la construcción de nuevas viviendas. Sin embargo, la gestión urbanística que han acordado los Ayuntamientos a partir de 1979, tendente a la recuperación del médio urbano y rural ya habitado, há evidenciado la perentoria necesidad de contar con la instrumentación legal de un sistema de financiación que contemple la mejora y rehabilitación tanto de la vivienda y los equipamientos como los espacios urbanos con sus valores ambientales, arquitectónicos, histórico-artísticos, culturales y socioeconómicos.*(...)” REAL DECRETO Nº2329/1983 de 211 de Julio. *Sobre protección el la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano*. BOE nº214 (17-09-1983).

Disponível em:

<URL: <http://www.boe.es/boe/dias/1983/09/07/pdfs/A24673-24678.pdf>>

²²⁵ Resumo da evolução da legislação espanhola sobre reabilitação urbana ver artigo: IBARLUCEA Buatamante, Esther - *Cascos históricos: regeneración urbana. El caso de Bilbao*. [Em linha] (2001) [Consult. jul.2014]

Disponível em:

<URL:<http://www.euskonews.com/0332zbb/artikuluak/08253268.pdf>>

²²⁶ “Las áreas de rehabilitación Integrada, declaradas formalmente como tales. tendrán por objeto la mejora o recuperación de conjuntos urbanos o áreas rurales, de sus condiciones naturales, de las actividades económicas y sociales y de las condiciones de vida de sus residentes, a través de las necesarias actuaciones sobre edificios, espacios libres, infraestructuras, servicios y equipamiento necesarios. (...)”; “Art. 43. Procedimiento para la declaración l. 1-La solicitud de declaración de área de rehabilitación integrada se formulará por el Ayuntamiento o Ente Público Territorial competente ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. Las Direcciones Generales de Arquitectura y Vivienda y de

A ARI tratava-se de uma figura que tanto podia ser aplicada aos centros históricos como também a conjuntos urbanos (e rurais) que necessitassem de intervenção e que, para tal, fosse formalizado um plano adequado de renovação urbanística.

Para garantir a correta aplicação dos projetos programados, é criada a figura da “Comissão Gestora”²²⁷ das ARI, que concentrava a participação e concertação das diversas entidades envolvidas no processo, designadamente, o Município, o Governo Regional, a Associação Comercial e os representantes da população.

O Município de Barcelona vê neste diploma a possibilidade de iniciar um projeto urbanístico para Barcelona. Em 1984, o Município, em articulação com a Comissão do PAI de “*Ciutat Vella*”, estabelece a classificação de “ARI” à totalidade do distrito de “*Ciutat Vella*”, sendo apresentado um projeto técnico sustentado nas operações urbanísticas dos PERI.

O documento da ARI (1984) foi a primeira concretização oficial que unificava e interrelacionava as propostas de intervenção em “*Ciutat Vella*”.

O Município cedo percebeu que a viabilidade do projeto dependia, em grande medida, da rapidez da sua execução e, como tal, optou por criar um instrumento de gestão que dispusesse de uma grande capacidade de resposta e de solvência financeira que assegurasse o cumprimento dos objetivos.

Desta forma, foi criada a “*Promoció Ciutat Vella, S.A.*”, que adotou a forma de sociedade anónima, com o objetivo de viabilizar a participação da sociedade civil e aproveitar a flexibilidade de gestão de que dispunha este tipo de empresa.

Acción Territorial y Urbanismo informarán dicha solicitud y, en su caso, elevarán propuesta de declaración de área al Ministro de Obras Públicas y Urbanismo. 2-La declaración de área de rehabilitación integrada se producirá por Real Decreto a propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo. Cuando se actúe sobre un conjunto urbano o área rural dedarado como conjunto histórico-artístico o en trámite de obtención, la declaración se efectuará propuesta conjunta de los Ministros de Obras Públicas y Urbanismo y de Cultura.” REAL DECRETO N°2329/1983 de 211 de Julio. Sobre protección el la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. BOE n°214 (17-09-1983).

Disponível em:

<URL: <http://www.boe.es/boe/dias/1983/09/07/pdfs/A24673-24678.pdf>>

²²⁷ “Art. 44. Comisión Gestora 1-Para cada área de rehabilitación integrada se constituirá dentro del Ayuntamiento respectivo una Comisión Gestora. 2 Por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo y previo acuerdo con el Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes y con el Ente Autonomico afectado, se determinarán sus normas de composición y funcionamiento, com establecimiento del marco de gestión mas adecuado sin perjuicio de las competencias de cada Departamento ministerial o Ente Territorial interesado.

La Comisión Gestora asumirá, en todo caso, las siguientes funciones: a) La elaboración, desarrollo y control del Programa Anual de Actuaciones. b) La coordinación y asesoramiento a los particulares y Organismos afectados. c) La gestión de las actuaciones. d) El fomento de la participación ciudadana en relación con la elaboración y desarrollo del programa. e) La elaboración de los informes previstos en el art. 46.2 del presente Real Decreto.” REAL DECRETO N°2329/1983 de 211 de Julio. Sobre protección el la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. BOE n°214 (17-09-1983).

Disponível em:

<URL: <http://www.boe.es/boe/dias/1983/09/07/pdfs/A24673-24678.pdf>>

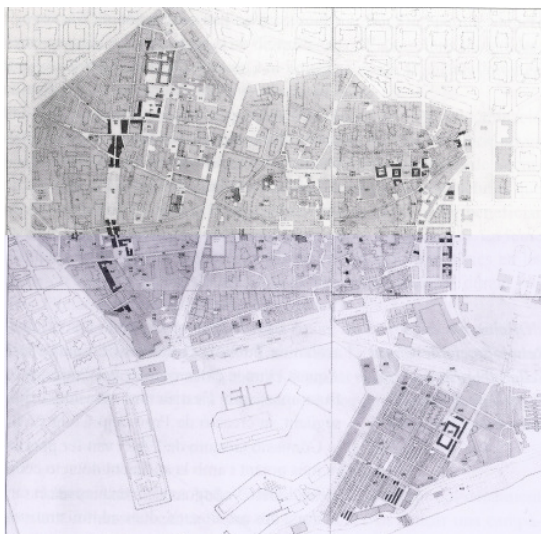


Figura I.77

“Ciutat Vella” | Intervenções urbanísticas - ARI (1984)

Fontes:

- ABELLA, Martí (2004) p. 53

O programa urbanístico fundamentava-se na obtenção de solo para transformar o seu uso, desta forma, onde existiam edifícios velhos e em ruínas promoviam-se praças, ruas, equipamentos para os residentes e habitação de promoção pública para as famílias afetadas pela gestão do programa.

Previam-se a pedonização da grande maioria das ruas interiores, com a criação de “super-quarteirões”, com acesso restrito, de forma a devolver o uso de espaço público aos residentes e visitantes.

Foi igualmente necessário dispor de áreas destinadas a estacionamento automóvel (necessariamente subterrâneo) situados nos perímetros dos “super-quarteirões”.

Por outro lado, o trabalho prévio de análise permitiu verificar que “*Ciutat Vella*” possuía uma grande carência ao nível de equipamentos, de diversos âmbitos, sendo portanto necessário criar equipamentos para melhorar a qualidade de vida da população (residentes/visitantes).

Nesta medida, na zona norte do Raval, instalaram-se equipamentos culturais (Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona, a Casa da Caridade e o Museu de Arte Contemporânea de Barcelona), funcionando no seu conjunto como uma zona mobilizadora de atividades, promovendo a proliferação de galerias de arte e de casas de restauro (novos serviços).



Figura I.78 / Figura I.79

Vistas Áreas - Ciutat Vella

Fontes:

- AA.VV. - *Barcelona 1979/2004 - del desarrollo a la ciudad de calidad*. (1999) p.114-115.

Figura I.80 / Figura I.81

Praça do Museu de Arte Contemporânea de Barcelona (MACBA)

Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona (CCCB)

Fontes:

- Fotografias da autora (2005).

A experiência
francesa

Em França, foram existindo um grande número de programas de aplicação à recuperação da cidade histórica, que resultaram de acordos entre o Estado e os municípios.²²⁸

Foi criada uma estrutura financeira vocacionada para suportar políticas gerais de reabilitação urbana em tecidos consolidados concentrando-se no parque habitacional.

Quanto aos organismos de gestão e seus instrumentos de intervenção, consideram-se as seguintes entidades:

ANAH
“Agence
Nationale pour
l’Amélioration
de l’Habitat”
(1971)

A “Agence Nationale pour l’Amélioration de l’Habitat” (ANAH)²²⁹ trata-se de um organismo financeiro, criado em 1971, pela administração central, tendo como objetivo a ajuda à reabilitação do património arrendado.

A criação da ANAH “*reflecte uma vontade dos poderes públicos se comprometerem com o auxílio aos proprietários privados para a reabilitação do seu património.*”²³⁰



Figura I.82

ANAH. Documentos de apoio a candidaturas a financiamento e fichas técnicas de apoio ao projeto.

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.28.

²²⁸ “Sob o ponto de vista legislativo, deu-se um importante avanço com a nova Lei de Orientação para a Cidade, de Junho de 1991, que vem sistematizar alguns programas e não se dedica exclusivamente à cidade histórica, mas sim em grande parte medidas de carácter social. De entre os programas aplicados à cidade histórica, destacam-se: Convénio de Bairros, Convénio Cidade-Habitação, o Programa sobre Património e Bairros Antigos na Cidade, Programa Local da Habitação (PLH) e a Operação do habitante de habitações Insalubres (RHI).” In PEDRO, Célia da Conceição Lopes - *Eficácia dos programas de apoio de reabilitação do edificado em Portugal*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2004. Dissertação de Mestrado em Construção, p.138.

²²⁹ Cujo equivalente institucional em Portugal é o IHRU.

²³⁰ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.98.

Esta entidade, a funcionar até aos nossos dias, é uma instituição administrativa pública que dispõe do produto de uma taxa sobre o arrendamento, em que cada proprietário, ou senhorio, paga um imposto adicional (taxa sobre os alugueres recebidos).

A ANAH tem por missão dar apoio financeiro, sob a forma de subsídio aos proprietários e aos inquilinos de imóveis arrendados para promoverem obras de melhoramento, modernização e conservação dos edifícios.

As ajudas da ANAH são fundamentalmente para operações de conjunto nos bairros antigos e mais especificamente nas “*Opérations Programmées d’Amélioration de l’Habitat*” (OPAH).

Os bairros são objeto de estudos particulares, geralmente da iniciativa dos municípios, e a atribuição de ajudas é repartida entre Estado, a ANAH e o município.

OPAH
“*Opérations
Programmées
d’Amélioration
de l’Habitat*”
(1977)

Trata-se de uma instituição, criada em 1977, com o intuito de revalorizar a imagem de um bairro através de ações, da iniciativa dos municípios, no estímulo dos diversos atores: económicos, proprietários, comerciantes.

*“As OPAH tinham por objectivo promover uma abordagem global à escala do bairro: insiste-se na importância dos estudos prévios, da qualidade do projecto e do acompanhamento e mobilização das operações.”*²³¹

Em termos operacionais, a OPAH consiste num contrato de três anos entre o Estado, a ANAH e o município, ou um grupo de municípios. Este contrato reporta-se a um setor delimitado contendo um estudo prévio onde são definidos objetivos e obrigações de todas as entidades envolvidas.²³²

As OPAH urbanas realizam-se em perímetros onde se verifiquem problemas inerentes à antiguidade dos edifícios, edifícios abandonados, devolutos ou semi-ocupados.

²³¹ Ibidem, p.100.

²³² “O Estado concede os subsídios para o desenvolvimento do estudo prévio e para a instalação da comissão que acompanha o bairro durante os três anos de aplicação do mesmo, no sentido de tomar contacto com a realidade local no que concerne a proprietários, inquilinos e problemas sociais que lhes estão inerentes. Esta comissão acorda ajudas necessárias à melhoria das habitações ocupadas pelos proprietários, os créditos para a realização de operações de aquisição-melhoramento (habitações de aluguer moderado - HLM), as ajudas específicas para realizações paralelas ou complementares e a coordenação do espaço público no que concerne à criação de praças, construção de equipamentos, etc; na ANAH, a maioria dos subsídios é canalizada para os senhorios que, mediante o convénio, se comprometem a aplicar um aluguer idêntico ao das habitações sociais (HLM) durante dez anos; o Município compromete-se a pôr em marcha a equipa de acompanhamento, ajudas à criação de actividades (comerciais, artesanato, etc.) melhoria do espaço público, informação e sensibilização dos habitantes.” In PEDRO, Célia da Conceição Lopes, cit.228, pp.138-139.

“As OPAH podem ser financiadas pela ANAH até 80% do custo total dos trabalhos previstos no seu desenvolvimento (a ANAH reserva aproximadamente 40% do seu orçamento anual para financiar estas operações) e os proprietários dos imóveis abrangidos por essas operações de reabilitação podem obter ajudas financeiras muito favoráveis (a fundo perdido, até 40% dos custos totais da reabilitação) se as intervenções propostas foram consideradas positivas pelas equipas técnicas responsáveis.”²³³

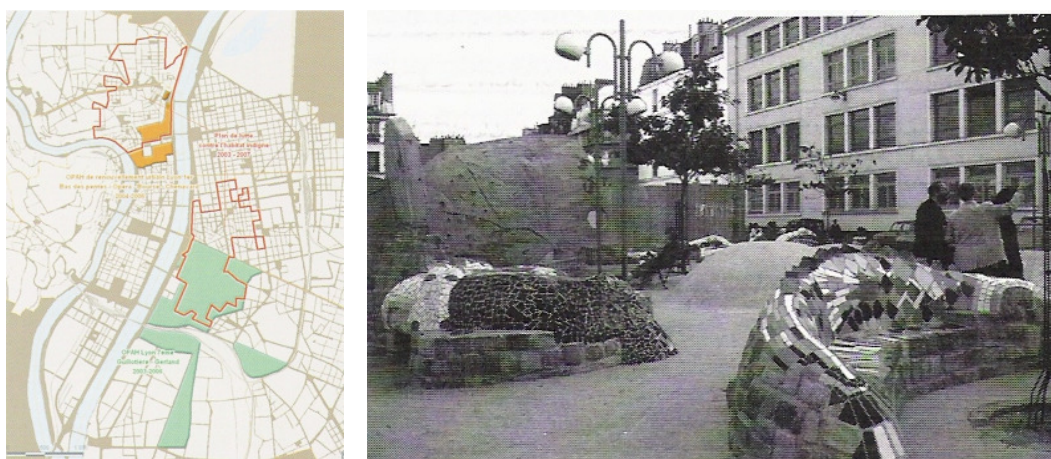


Figura I.83

Lyon | “Ações de requalificação da habitação privada: OPAH e plano de luta contra o habitat indigno”

“No início da década de 80 do século XX, ao mesmo tempo que se passou a admitir como inconveniente a fixação exclusiva das atenções do Estado Francês apenas sobre tecidos urbanos históricos segundo os parâmetros demasiado rígidos dos «Plans Permanents de Mise en Valeur et de Sauvegarde» (PPMVS), iniciou-se a extensão das políticas de reabilitação sobre outras áreas consolidadas e menos históricas ou sobre áreas degradadas.”

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.29.

Figura I.84

Paris, Goutte d’Or | Intervenções de reabilitação urbana (OPAH) num bairro emblemático: aplicação prática do princípio da cidade histórica como área residencial por excelência

Fontes:

- AGUIAR, José (2002) p.95.

²³³ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.29.

A “*Internationale Bauausstellung Berlin*” (IBA) foi constituída em 1979 e visava a realização de uma exposição de arquitetura sob o tema “O centro da cidade como área residencial” e, simultaneamente, produzir um modelo de intervenção urbana.

Este objetivo foi concretizado em dois âmbitos:

- I. Exposição de edifícios projetados por arquitetos de renome internacional;
- II. Atuações urbanas em partes da cidade (em vez da orientação de um plano diretor), em intervenções pontuais estabelecidas por programas de grande permeabilidade quanto à solução arquitetónica a adotar.

A IBA promoveu o debate sobre a cidade existente, demonstrando as possibilidades e limites de atuação, sem romper com as características morfológicas e de identidade, onde a introdução de novas construções reinventavam os tecidos interrompidos ou fragmentos desaparecidos da cidade.

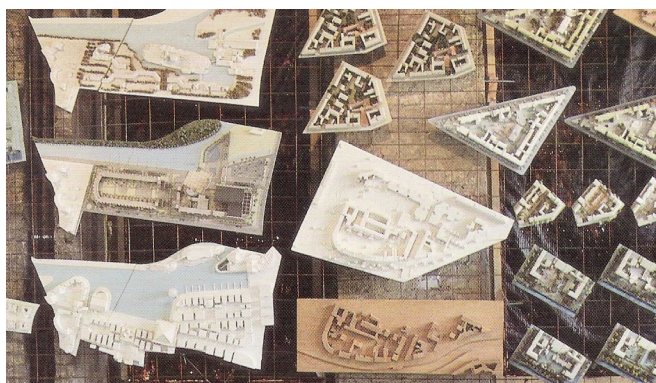


Figura I.85

Berlim | IBA: propostas de diversos arquitetos convidados para intervirem no “*Kreuzberg*”.

Fontes:

- AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. (1993) p.27.

Desta forma, articularam-se estratégias de “renovação urbana” com estratégias de “reabilitação urbana”, na medida em que:

- I. Promoveu-se nova edificação para preenchimento dos vazios existentes no tecido da cidade (deixados vagos pela guerra ou pelas grandes operações de renovação lançadas posteriormente a ela);
- II. Promoveu-se uma cuidadosa recuperação dos setores urbanos antigos e dos seus edifícios, promovendo a reabilitação de bairros muito degradados.²³⁴

²³⁴ Enumeração extraída de: Ibidem, p.24.

Um dos principais objetivos da IBA era a participação dos residentes no processo de planeamento e tomada de decisões, obrigando à institucionalização da participação popular segundo “*estruturas enquadradas legalmente (...) (stadtteilausschusse) com lugar de direito reconhecido de tomadas de decisões.*”²³⁵

As intervenções urbanas seguiam uma filosofia comum expressa em doze princípios reguladores que se concretizaram num documento síntese de referência das ações.

Tabela I.2

IBA Berlim: Doze princípios para uma renovação urbana
(Extratos de IBA - *Internationale Bauausstellung Berlin*)

1	A renovação deve ser planeada e levada a cabo com a participação dos habitantes das zonas afetadas. Deverão ser conservadas as estruturas conserváveis.
2	A base da renovação urbana é um acordo amplo entre os residentes e os promotores das operações.
3	A insegurança e o medo: duas facetas que definem a situação nos bairros em que se realizam as obras de remodelação. Confiança e garantias são o que desejam os residentes. Os contratos de inquilinato deverão estabelecer cláusulas que consignem estes princípios. Os danos e anomalias que afetam substancialmente as estruturas vitais dos imóveis deverão ser reparadas com caráter imediato, lançando programas expeditos.
4 / 6	A renovação faz-se por etapas. Deve atingir-se um nível mínimo, numa primeira fase, que se completará com posteriores melhorias. Há que estudar as possibilidades de remodelação que admitem as habitações e criar com elas novos conceitos de residir e habitar. A situação melhora imediatamente se não se demoliram mais que as partes verdadeiramente perigosas, se surgirem espaços verdes e pátios nos espaços interiores dos quarteirões e se as fachadas forem restauradas e embelezadas.
7	Os equipamentos e instalações dos serviços públicos indispensáveis deverão ser completados e remodelados de forma adequada.
8	A renovação urbana pressupõe a existência de legislação que regule claramente os direitos de participação e os direitos materiais das pessoas por ela afetadas.
9	Para controlar e guiar a renovação será necessário encontrar fórmulas que fortaleçam a importância das posições dos moradores e apoiar a criação dos seus organismos representativos, nos vários bairros.
10	Só se consegue criar um clima de confiança se o financiamento das obras a realizar estiver garantido.
11	Deve aproveitar-se da melhor forma a adjudicação de empreitadas a empresas de construção e projetistas locais e/ou de mérito reconhecido.
12	Para que se leve a cabo uma renovação real, todas as obras deverão prolongar-se para além dos prazos previstos para o término da IBA.

Fontes:

- PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) (2006) Vol.1, p.25.

²³⁵ Ibidem, p.24.

1.1.3.6 | Décadas de 90 e 2000: novos paradigmas

No início da década de 90, a proteção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, apresentaram-se como alguns dos objetivos presentes nas intervenções de reabilitação, cumprindo objetivos europeus da Política de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

No enquadramento desta política, a reabilitação dos núcleos históricos assume uma importância fundamental, constituindo uma alternativa à urbanização extensiva e ao consumo desnecessário de um recurso não renovável fundamental, que é o solo.

A necessidade de gerir da melhor forma a utilização de recursos não renováveis é reforçada pela integração do discurso da conservação urbana no enfoque ecológico.

*“A ideia de um desenvolvimento sustentável não procura apenas garantir melhores condições de vida às gerações futuras, mas procura melhorar, desde já, a qualidade ambiental do meio urbano, sobretudo nas zonas mais frágeis e degradadas como são os antigos núcleos urbanos.”*²³⁶

Cimeiras das
Nações Unidas
(1992) / (1996)

As grandes linhas para o desenvolvimento urbano sustentável foram estabelecidas ao nível mundial em cimeiras organizadas pelas Nações Unidas. Os dois eventos fundamentais nesta área, e que influenciaram de forma decisiva as reflexões Europeias no âmbito do desenvolvimento sustentável, foram: a Conferência sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (Rio de Janeiro, 1992), denominada “Cimeira da Terra”, e a Conferência Habitat II (Istambul, 1996).

Na “Cimeira da Terra” foram lançados dois documentos referenciais:

- I. A Declaração do Rio na qual os países participantes se comprometeram a seguir princípios na regulação dos direitos e responsabilidades de cada estado na definição das suas políticas ambientais e de desenvolvimento, tendo como objetivos principal o bem estar das populações passando a proteção ambiental a constituir-se como parte integrante do processo de desenvolvimento;
- II. A Agenda 21²³⁷ que consiste num plano de ação global, a ser levado a cabo a nível global, nacional e local, em todas as áreas nas quais a atividade humana tenha impacto no ambiente.

²³⁶ AGUIAR, José, cit.5, p.101.

²³⁷ Agenda 21: Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento, Rio de Janeiro, junho 1992. Constitui-se como marco de referência na aceitação e difusão do conceito de desenvolvimento sustentável, ao nível internacional na qual os vários estados assumiram o compromisso de preparar estratégias nacionais de desenvolvimento sustentável com programas aos diferentes níveis para atingir o desenvolvimento sustentável.

Em Portugal, a Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável 2015 (ENDS), cujo processo foi lançado em 2002, é o instrumento de orientação política da estratégia de desenvolvimento do país que decorre do compromisso assumido por Portugal no âmbito da Agenda 21, acordada na Conferência do Rio em 1992. A aplicação dos princípios ao nível local, através de processos de Agenda 21 Local, tem sido incipiente, com fraco envolvimento da administração central, dos municípios e dos cidadãos.

A Conferencia Habitat II conduziu à adoção de um plano global para o desenvolvimento dos assentamentos humanos, a Agenda Habitat, que forneceu diretrizes para a criação de assentamentos humanos sustentáveis para o século XXI, considerando a sua relação com o meio ambiente, direitos humanos, desenvolvimento social, questões demográficas entre outros.

Estas cimeiras são de grande relevância para os centros históricos, na medida em que preconizam medidas genéricas de ordenamento territorial e coesão social.

São definidas políticas de desenvolvimento sustentável, que se enquadram na filosofia de reabilitação dos centros históricos, na perspetiva da recuperação da qualidade de vida nas cidades.

Convenção
Europeia da
Paisagem
(2000)

A Convenção Europeia da Paisagem (Forença, 2000) foi a primeira convenção internacional europeia sobre desenvolvimento sustentável.

A paisagem passa a ser entendida como *“uma parte do território, tal como é apreendida pelas populações, cujo carácter resulta da acção e da interacção de factores naturais e ou humanos.”*²³⁸

Devendo a paisagem ser integrada nas *“políticas de ordenamento do território e de urbanismo, e nas suas políticas cultural, ambiental, agrícola, social e económica, bem como em quaisquer outras políticas com eventual impacte directo ou indirecto na paisagem.”*²³⁹

O seu aspeto mais inovador reside no facto de reconhecer que a paisagem é em toda a parte um elemento importante da qualidade de vida das populações e, desta forma, o seu âmbito de aplicação não se restringe à paisagem natural mas também às áreas urbanas e periféricas. Assim, a paisagem passa a ser entendida como uma parte do território cujo carácter resulta da ação e interação de fatores naturais e ou humanos e como um elemento chave do bem-estar individual e social.

Tem como principal objetivo promover a proteção, a gestão e o ordenamento da paisagem e organizar a cooperação europeia neste domínio.²⁴⁰

²³⁸ CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM (Definições) [Em linha] Florença, 20 de outubro de 2000 [Consult. 10 ago. 2014]

Disponível em:

<URL:<http://www.gddc.pt/siii/docs/dec4-2005.pdf>>

²³⁹ CONVENÇÃO EUROPEIA DA PAISAGEM (Definições) [Em linha] Florença, 20 de outubro de 2000 [Consult. 10 ago. 2014]

Disponível em:

<URL:<http://www.gddc.pt/siii/docs/dec4-2005.pdf>>

²⁴⁰ Portugal procede à transposição da Convenção segundo o DECRETO Nº4/2005 (*D.R. I Série-A*. Nº31 (14-02-2005); p.1017-1028) que aprova a Convenção Europeia da Paisagem. Nos termos do preâmbulo: *“Considerando fundamental, para alcançar o desenvolvimento sustentável, o estabelecimento de uma relação equilibrada e harmoniosa entre as necessidades sociais, as actividades económicas e o ambiente; Considerando que a paisagem desempenha importantes funções de interesse público nos*

Com este fim, os Estados Membros comprometem-se a implementar uma série de medidas ao nível nacional, designadamente:²⁴¹

- a) Reconhecer juridicamente a paisagem como uma componente essencial do ambiente humano, uma expressão da diversidade do seu património comum cultural e natural e base da sua identidade;
- b) Estabelecer e aplicar políticas da paisagem visando a proteção, a gestão e o ordenamento da paisagem;
- c) Estabelecer procedimentos para a participação do público, das autoridades locais e das autoridades regionais e de outros intervenientes interessados na definição e implementação das políticas da paisagem;
- d) Integrar a paisagem nas suas políticas de ordenamento do território e de urbanismo, e nas suas políticas cultural, ambiental, agrícola, social e económica, bem como em quaisquer outras políticas com eventual impacte direto ou indireto na paisagem.

Coesão
territorial
/ Coesão social

O Conselho da Europa incorporou este novo entendimento do desenvolvimento dos assentamentos humanos nas políticas de ordenamento do território através da formulação dos Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu (Hanôver, 2000).²⁴²

*“O seu objectivo é definir as medidas de uma política de ordenamento do território que permita à população de todos os Estados membros do Conselho da Europa atingir um nível de vida aceitável.”*²⁴³

Num contexto de alargamento do Conselho da Europa a novos Estados Membros da Europa de Leste, a coesão social torna-se numa das preocupações do Conselho da Europa. Os princípios orientadores visam contribuir para a aproximação das “duas Europas” através da implementação de princípios de desenvolvimento sustentável à escala Europeia.

Os princípios orientadores a serem implementados ao nível nacional, regional e local orientam-se para *“a harmonização entre as expectativas económicas e sociais em relação ao território e as suas funções ecológicas e culturais, contribuindo assim para um desenvolvimento territorial equilibrado, a longo prazo e em grande escala.”*²⁴⁴

campos cultural, ecológico, ambiental e social e que constitui um recurso favorável à actividade económica, cuja protecção, gestão e ordenamento adequados podem contribuir para a criação de emprego (...).”

²⁴¹ Enumeração extraído do artigo 6º da Convenção.

²⁴² Princípios adoptados na 12ª Conferência Europeia dos Ministros do Ordenamento do Território (CEMAT), Hanôver, 2000.

²⁴³ CEMAT - *Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu*. Lisboa: DGOTDU, 2001, p.1.

²⁴⁴ Idem, p.2.

Os dez princípios orientadores para o desenvolvimento territorial sustentável definidos neste documento são:²⁴⁵

1. Promover a coesão territorial através de um desenvolvimento social e económico mais equilibrado das regiões e de uma maior competitividade;
2. Incentivar o desenvolvimento gerado pelas funções urbanas e melhorar a relação cidade-campo;
3. Promover uma acessibilidade mais equilibrada;
4. Desenvolver o acesso à informação e ao conhecimento;
5. Reduzir os danos ambientais;
6. Valorizar e proteger os recursos naturais e o património natural;
7. Valorizar o património cultural como fator de desenvolvimento;
8. Explorar os recursos energéticos com segurança;
9. Incentivar um turismo sustentável e de grande qualidade;
10. Minimizar o impacto das catástrofes naturais.

Para além dos princípios orientadores, o documento aponta para medidas específicas de ordenamento para áreas diferenciadas. Desta forma, para as áreas urbanas são definidas as seguintes medidas:²⁴⁶

- I. Formulação de estratégias adaptadas ao contexto local e destinadas a ultrapassar os efeitos da reestruturação económica;
- II. Controlo da expansão urbana: contenção das tendências para a suburbanização, disponibilizando dentro das cidades e das vilas mais terrenos para construção²⁴⁷ promovendo o desenvolvimento dos centros urbanos, elevando a qualidade de vida e melhorando as condições de habitabilidade das áreas urbanas;
- III. Requalificação dos bairros degradados, diversificação de atividades e de grupos sociais dentro da estrutura urbana, especialmente em cidades onde se estão a criar áreas de exclusão social;
- IV. Gestão cuidadosa do ecossistema urbano, em especial no que respeita a espaços livres e espaços verdes, água, energia, resíduos e ruído;
- V. Desenvolvimento de um sistema de transportes públicos eficaz e, simultaneamente, compatível com o ambiente, concebido para contribuir para uma mobilidade sustentável;

²⁴⁵ Enumeração extraída de: Ibidem, p.9-12.

²⁴⁶ Enumeração extraída de: Idem, p.13.

²⁴⁷ “(...) activando terrenos baldios intersticiais, utilizando métodos de construção que permitam um melhor aproveitamento do espaço, urbanizando terrenos junto de nós de transportes e de estações ferroviárias (...).” Idem, p.13.

- VI. Criação de estruturas de planeamento intermunicipais, entre as várias cidades e municípios, tendo em vista a coordenação do ordenamento e a implementação das diversas medidas;
- VII. Conservação e valorização do património cultural;
- VIII. Desenvolvimento de redes de cidades.

O principal aspeto inovador foi o princípio da coesão territorial como desenvolvimento territorial equilibrado e sustentado. Apela para um reforço na cooperação entre Estados Membros e à participação das regiões, dos municípios e dos cidadãos no processo de ordenamento do território e na implementação de políticas de desenvolvimento sustentável.

Políticas
Urbanas
Europeias:
Programas/
Projetos/
Iniciativas
Europeus
1990/2010

Somente na década de 90, ao adotar princípios de participação pública, integração e desenvolvimento sustentável é que surgem as primeiras referências sobre o papel das cidades no desenvolvimento do projeto europeu e da necessidade de se intervir nelas de forma a promover um território com um bom planeamento e uma gestão eficaz.

“De acordo com o ordenamento jurídico estabelecidos nos Tratados que regulam a União Europeia, as políticas de desenvolvimento territorial e urbano são da competência de cada Estado Membro. Esse facto não impediu que, desde muito cedo no processo comunitário, tenha havido consciência da importância das dimensões territorial e urbana para a prossecução dos objectivos políticos comuns. A crescente atenção dada às questões urbanas em particular, decorre do duplo reconhecimento das cidades como motores do desenvolvimento - ou áreas de oportunidade - e como locais de maior concentração de problemas socioeconómicos e ambientais - ou áreas de necessidade.”²⁴⁸

A crescente consencilização da dimensão urbana nas políticas da UE para a prossecução dos objetivos políticos comuns vê-se refletida e materializada através da promoção de instrumentos financeiros específicos de política regional.

²⁴⁸ PINHO, Ana; CAMPOS, Vítor - A dimensão urbana nas políticas europeias. Uma abordagem na perspetiva da I&DT. [em linha] In *Jornadas: engenharia para a sociedade - investigação e inovação. “Cidades e desenvolvimento”*. Lisboa, LNEC, junho 2012, p.1. [Consultado em janeiro de 2015]. Disponível em:
<URL:http://jornadas2012.lnec.pt/site_2_Cidades_e_Developolvimento/COMUNICACOES/T5_PINHO_c052.pdf>

Na tabela I.3 faz-se um resumo dos principais programas / projetos / iniciativas que se desenvolveram entre 1990 e 2010²⁴⁹ de promoção de uma política urbana europeia desenvolvida através de instrumentos de política regional.

Tabela I.3

Políticas Urbanas Europeias: Programas / Projetos / Iniciativas Europeus, 1990-2010.

ANO	NOME	TIPO DE INICIATIVA	CONTEÚDO/OBJETIVOS
1990	Livro Verde sobre o Ambiente Urbano	Comunicação	-Diagnóstico dos problemas ambientais das cidades; -Identificação das causas; -Propostas de orientações políticas.
1991/1993	Cidades Europeias Sustentáveis	Projeto	-Criação do Grupo de Peritos em 1991 e lançamento em 1993; -Como resultado surge o Relatório Cidades Europeias Sustentáveis - importância de incorporar os objetivos de desenvolvimento sustentável no planeamento e gestão;
1990-1993	Projetos Urbanos Pilotos	Programa/Projeto	-Definido no art. 10º do FEDER; -1ª Fase: tentativa de dar uma dimensão urbana à Política Regional; -33 Projetos em 11 Estados membros; -Visa apoiar projetos inovadores de regeneração de planeamento urbano; -Direcionado a problemas como privação social e económica, degradação de centros históricos; incipiente planeamento do uso do solo; abandono das áreas industriais, etc.
1992-2000	5ª Ação em matéria de Ambiente - Para um desenvolvimento sustentável	Programa	-Agregação de políticas, projetos e leis num programa local; -Objetivo de alcançar o desenvolvimento sustentável; -Partilha de responsabilidade através da participação de diferentes agentes.
1994-1999	URBAN I	Iniciativa	-Concretizar algumas das metas do 5º programa; -Objetivo de resolver os problemas de regeneração urbana e coesão; -Alvo: requalificação das áreas urbanas periféricas com problemas de pobreza, exclusão, isolamento, etc.
1994	Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade	Carta de Princípios	- Fruto da 1ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; -Atribui às cidades a responsabilidade e autonomia para atingir as metas do desenvolvimento sustentável.
1996	Da Carta à Ação	Programa	-Resultado da 2ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; -Concretização dos princípios definidos na Carta de Aalborg, ou seja, a realização do processo da Agenda 21 Local; -Capacitação do poder local para alcançar a sustentabilidade das cidades.
1997-1999	Projetos Urbanos Pilotos (UPP)	Programa/Projeto	- 2ª fase, direcionada aos problemas de congestionamento de trânsito, degradação de edifícios e declínio económico; - Cobertura de 26 novos projetos de 14 Estados membros.
1997	Para uma Agenda Urbana na UE	Comunicação	- Apresentado por uma Comissão Europeia; - Análise dos problemas e oportunidades das cidades europeias; - Base para o lançamento do projeto-piloto Urban Audit I - base de dados estatísticos
1998	Desenvolvimento Urbano Sustentável: um quadro de ação	Comunicação	- Estudo sobre a forma como as políticas europeias abarcam os problemas urbanos; - Objetivo: incorporar nas diferentes políticas da U.E. a meta do desenvolvimento urbano integrado.
1999	Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC)	Estratégia	-Proposta de análises e orientações para reforçar a coordenação de políticas nacionais em matéria de ordenamento do território; -Dentro dos seus objetivos destaca-se “o desenvolvimento territorial mais equilibrado e policêntrico e uma nova relação cidade-campo”.
1999	Urban Audit	Iniciativa	-Base de dados estatísticos sobre as cidades; -Objetivo de fornecer informação e indicadores

²⁴⁹ Os programas de apoio em Portugal foram influenciados, de forma mais acentuada, pela evolução dos conceitos e das políticas europeias no sentido de limitar as expansões urbanas que frequentemente criam espaços urbanos desconexos, e de passar a concentrar a atenção na cidade existente com exigências de resolução urgente com referência aos princípios de desenvolvimento sustentável. Recorreu-se a regimes especiais como a EXPO98 com a sua reprodução de qualificação do espaço urbana através do Programa POLIS, aplicado às cidades médias, bem como a implementação da iniciativa comunitária URBAN, exemplos analisados em capítulo próprio.

			comparáveis dos diferentes aspetos da qualidade de vida das cidades; -Estudo piloto com 58 cidades.
2000-2006	URBAN II	Iniciativa	-Atuação em áreas urbanas em crise de pequena dimensão: -As áreas de intervenção: a) regeneração física e ambiental; b) inclusão social e c) emprego e espírito empresarial.
2000	URBACT	Iniciativa	- Faz parte do Urban II; - Objetivo: desenvolver uma rede de troca de experiências entre atores do Urban I e II e dos UPP, de forma a tirar conclusões dos resultados.
2000-2006	Fundos Estruturais - Objetivo 2	Instrumentos de Financiamento	-Orientado para a revitalização de áreas que enfrentam dificuldades estruturais, que inclui áreas urbanas em declínio.
2000	Declaração de Hanôver	Carta de Princípios	-Resultado da 4ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; -Definição de princípios e valores orientadores das ações a nível local (ou seja, cidades), nas diferentes dimensões - económico, social e institucional, para atingir o desenvolvimento sustentável.
2003-2005	Urban Audit	Iniciativa	-1ª Grande fase: lançado em grande escala - 258 cidades com dados referentes a 2001; -Passa a ser a principal função do Eurostat a recolha de informação estatística sobre cidades (recolha em cada 3 anos).
2004	Compromissos de Aalborg	Carta de Princípios	-Consequência da 5ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis; -10 Compromissos assumidos pelas cidades, com base nos objetivos do desenvolvimento sustentável, entre os quais o planeamento e desenho urbano.
2005	Acordo de Bristol	Carta de Princípios	- Ideias-chaves para tornar as cidades comunidades sustentáveis: 1) Ativas, inclusivas e seguras; 2) bem administradas; 3) bem conectadas; 4) bem servidas; 5) ambientalmente sensíveis; 6) prósperas e 7) justas para todas.
2005	Iniciativa JESSICA	Iniciativa	-Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas. -Instrumento financeiro promovido pela C.E. e desenvolvido pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. - Aplicar Fundos Estruturais em projetos ligados à regeneração urbana através de empréstimos, participações de capital, etc.
2006	Para uma estratégia temática sobre Ambiente Urbano	Estratégia	- Proposta de uma estratégia para melhorar o ambiente nas cidades europeias.
2006	A política de coesão e as cidades	Comunicação	-Proposta de ações de apoio ao crescimento económico sustentável; -Importância da competitividade das cidades.
2006-2007	Urban Audit	Iniciativa	- 2ª Grande fase - 367 cidades com dados referentes a 2004.
2007	Carta de Leipzig sobre a Sustentabilidade nas Cidades Europeias		-Formulação de recomendações e estratégias de ação para o planeamento e gestão eficaz das cidades europeias; -Recomendação da integração das políticas de desenvolvimento urbano.
2007-2013	Urban +	Iniciativa	-Cobertura de um maior nº de cidades.
2008	Carta Urbana Europeia	Carta de Princípios	-Adotada pelo Congresso das Autoridades Locais e Regionais do Conselho da Europa, intitulado “Manifesto para uma nova Urbanidade”; -Apresentação de conceitos e aspirações associados a novas formas de vida urbana.
2009-	Urban Audit	Iniciativa	- 3ª Grande fase; - Recolha de dados anual.
2010	Declaração de Toledo	Carta de Princípios	- Reunião Ministerial Informal de Toledo sobre a Declaração relativa ao Desenvolvimento Urbano, Toledo, 22 de junho de 2010; - Evidencia o papel estratégico da regeneração urbana integrada, que se insere numa abordagem integrada ao desenvolvimento urbano.

Fontes:

- RIBEIRO, Paula Cristina Silva (2010-2012) pp.20-22.

Os autores, Ana Pinho e Vítor Campos,²⁵⁰ propõem uma sistematização da evolução das ações e iniciativas enunciadas, referentes a este período, em três grandes fases:

Fase 1: A emergência de uma dimensão urbana (1989-1993)

“Este período de emergência da dimensão urbana nas políticas europeias tem já por si os principais traços e princípios da abordagem europeia às cidades: integração de políticas, integração de múltiplos atores e territorialização das políticas (abordagem local). Reflete uma visão ampla do desenvolvimento e o reconhecimento da importância das áreas urbanas para alcançar os objectivos da coesão social e do desenvolvimento sustentável no espaço comunitário, reforçando a sua competitividade global. No entanto, ao mesmo tempo que se estabelecem os grandes princípios e objectivos orientadores desta abordagem, identificam-se também os grandes desafios que a sua aplicação suscita e as consequentes necessidades de conhecimento de base e de investigação, iniciando-se as iniciativas e programas que procuram dar resposta a essas necessidades, através das trocas de experiências, difusão de boas práticas, ações experimentais e projetos-piloto”.

Enumeram:

(1990) Programa Piloto URBAN

(1991-1995) Programa RECITE “Regiões e Cidades da Europa”

(1990) Lançamento do “Livro verde sobre o ambiente urbano”

(1993) Aprovação 5ª Programa de Ação em matéria de Ambiente que inclui a dimensão do desenvolvimento urbano

(1993) Lançamento do Programa “Cidades Sustentáveis”

Fase 2: A consolidação de uma agenda urbana (1994-2006)

“Esta é a fase na qual a dimensão urbana das políticas europeias se consolida verdadeiramente e se dá o pleno reconhecimento da importância das cidades para o desenvolvimento equilibrado do território europeu, tanto em matéria de coesão como de competitividade. Multiplicam-se os programas, iniciativas e acordos neste âmbito, aprofundam-se e ampliam-se os princípios e os objetivos da abordagem às áreas urbanas e toma forma o “Urban Aquis” - um “modelo europeu de abordagem às áreas urbanas”.

Esta evolução teve essencialmente por base a experiência desenvolvida no âmbito de programas e iniciativas inovadoras e experimentais, que implicavam uma rutura com as formas tradicionais de conceber e implementar políticas (integração de políticas, abordagem territorializada e local aos problemas e oportunidades, parceria e participação). As respostas, orientadas a objetivos, como a procura da coesão e do desenvolvimento sustentável, colocaram também novos desafios e trouxeram maior complexidade às intervenções. A necessidade de novas capacidades e competências técnicas e políticas, de maior conhecimento sobre como conduzir este novo tipo de processos e implementar de forma bem-sucedida este novo tipo de abordagens (novas formas de governança), reflectiu-se no significativo aumento dos programas que tentavam contribuir para dar resposta a estas necessidades.”

Enumeram:

(1994) Iniciativa Comunitária URBAN

²⁵⁰ PINHO, Ana; CAMPOS, Vítor cit.248, p.2-6.

(Na sequência do sucesso dos projetos-piloto URBAN)

(O sucesso e a popularidade alcançados levaram a que tivesse continuidade no período 2000-2006 - URBAN II)

(1997-2000) Programa TERRA

(1997-2000) INTERREG IIC

(O seu sucesso garantiu a continuidade no período de promoção 2000-2006)

(1997-2000) Programa INTERACT

(Tendo por objetivo dar resposta a necessidades sentidas no INTERREG)

(2000-2006) / (2007-2013) Programa URBACT

(2002-2006) / (2007-2013) Programa ESPON

(1997) Projeto-Piloto Urban Audit

(2006) “Estratégia temática sobre ambiente urbano”

Tendo por base:

(2006) Documento “Para uma agenda urbana da União Europeia”

(2006) Documento “Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: um quadro de ação”

(1999) Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC)

Aprovado pelo Ministros da União Europeia responsáveis pelo Ordenamento do Território

(2000) Programa Lille

(2002) Carta de Copenhaga

(2004) Urban Aquis

(2005) Acordo de Bristol

(Estes quatro documentos no âmbito da cooperação intergovernamental)

Fase 3: A coesão territorial e a generalização da dimensão urbana (2007/2013)

“Ao longo deste período, a importância da dimensão urbana para o desenvolvimento da UE e para o reforço da sua competitividade no contexto global foram amplamente reconhecidos, tendo havido um fortalecimento indiscutível da ação comunitária até à data. Os princípios da integração das políticas, da abordagem ampla, participada, estratégica e de base local, do equilíbrio entre resposta a necessidades (objetivos de coesão) e de aproveitamento de oportunidades (objectivos de competitividade) e do trabalho em parceria, têm vindo progressivamente a ser aprofundados e validados pela experiência prática. A condução de ações de acordo com estes princípios continua contudo a enfrentar desafios significativos, para cuja superação se reconhece ser necessária uma forte aposta no desenvolvimento do conhecimento e de metodologias que apoiem os vários agentes na conceção e implementação das políticas e processos.”

Enumeram:

(2008) “Livro verde sobre a coesão territorial”

(2007) Documento “Carta de Leipzig sobre cidades europeias sustentáveis”

(2007 e 2011) Agenda Territorial da União Europeia

(Complementada por um Programa de Ação)

(Revista em 2011 dando origem à Agenda Territorial 2020 que confere dimensão territorial à Estratégia 2020)

(2008) Declaração de Marselha

(Deu origem ao desenvolvimento de um Quadro de Referência sobre Cidades Sustentáveis concebido como ferramenta de apoio às cidades no desenvolvimento e monitorização de políticas de desenvolvimento urbano sustentável)

(2010) Declaração de Toledo

(Propõe o aprofundamento da dimensão urbana nas políticas europeias através da preparação de uma Agenda Urbana Europeia e sublinha o potencial da regeneração urbana como instrumento de combate à crise financeira e económica)

A figura seguinte sistematiza cronologicamente as iniciativas e documentos enunciados na diferenciação da dimensão urbana e territorial.

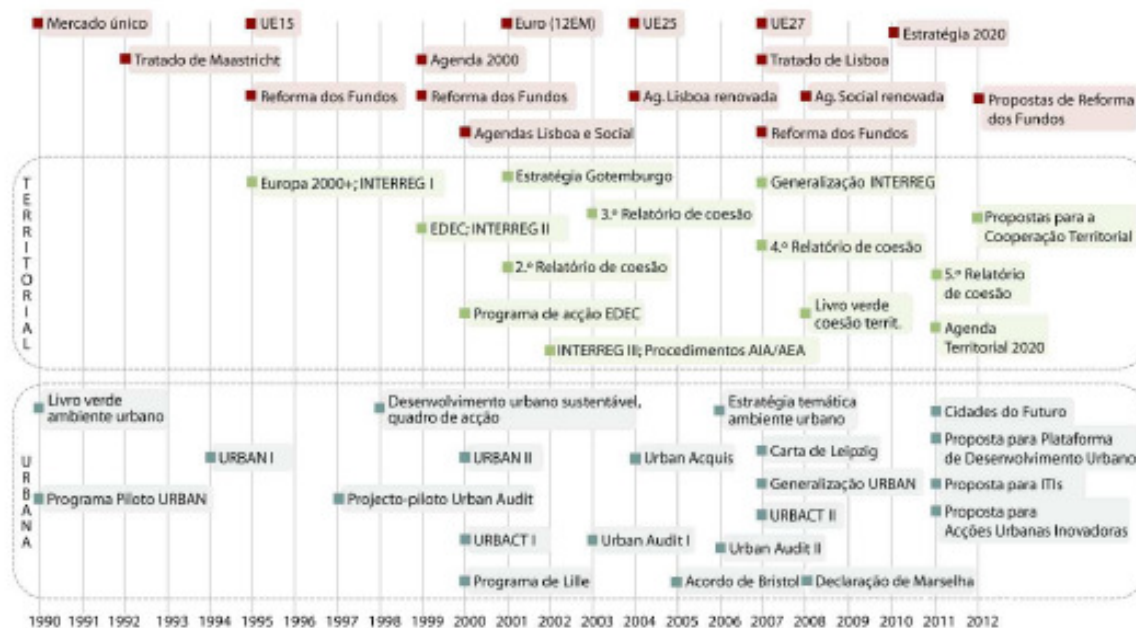


Figura I.86

Iniciativas e documentos mais relevantes para as dimensões urbana e territorial no âmbito da União Europeia.

"Imagem desenvolvida e ampliada com base na figura apresentada em: EUROPEAN PARLIAMENT, Directorate General for Internal Policies of the Union - Follow-up of the Territorial Agenda and the Leipzig Charter: towards a European Action Programme for spatial development and territorial cohesion. Brussels: European Parliament, 2007, p. 5."

Fontes:

- PINHO, Ana; CAMPOS, Vítor (2012) p.10.

*“Ao que tudo indica, o apoio a estas linhas de actuação através dos programas suportados nos Fundos Estruturais deverá continuar no próximo período de programação, com aprofundamento dos programas, e expectativa de reforço dos meios financeiros atribuídos e a criação de melhores condições de mobilização e participação dos diversos actores interessados.”*²⁵¹

I.1.3.7 | 2014-2020: (pós 2013) novos desafios

Conforme analisado, ao longo da última década verificou-se uma reflexão sobre a evolução das políticas públicas na direção da sustentabilidade urbana que, no seu fim último, contribuíram para que a formulação da Política de Coesão 2014-2020 assumisse o desenvolvimento urbano sustentável integrado como uma das suas prioridades.

Estratégia
EUROPA 2020

Em 2010, a Comissão Europeia apresenta o documento *“Europa 2020. Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo.”*²⁵² que define uma visão para a Europa e estabelece três grandes prioridades associadas a iniciativas diferenciadas:

I. Crescimento inteligente

(promover o conhecimento, a inovação, a educação e a sociedade digital)

Inovação

“Iniciativa emblemática da UE «Uma União da inovação» para melhorar as condições gerais e o acesso ao financiamento para a investigação e inovação, para reforçar a cadeia de inovação e acelerar os níveis de investimento em toda a União.”

Educação

“Iniciativa emblemática da UE «Juventude em movimento» para melhorar os resultados dos sistemas de ensino e reforçar a capacidade de atracção internacional do ensino superior da Europa.”

Sociedade Digital

“Iniciativa emblemática da UE «Agenda digital para a Europa» para acelerar a implantação da Internet de alta velocidade e para que as famílias e empresas possam tirar partido de um mercado único digital.”

²⁵¹ Ibidem, p.9-10.

²⁵² COMISSÃO EUROPEIA - *Europa 2020. Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo*. Bruxelas: CE, 2010.

II. Crescimento sustentável

(tornar a o aparelho produtivo mais eficiente em termos de recursos, ao mesmo tempo que se reforça a competitividade)

Clima, Energia e Mobilidade

“Iniciativa emblemática da UE «Uma Europa eficiente em termos de recursos» destinada a contribuir para dissociar crescimento económico da utilização dos recursos, através da descarbonização da economia, do aumento da utilização das fontes de energia renováveis, da modernização do sector dos transportes e da promoção da eficiência energética.”

Competitividade

“Iniciativa emblemática da UE «Uma política industrial para a era da globalização» para melhorar o ambiente empresarial, especialmente para as PME, e para apoiar o desenvolvimento de uma base industrial sólida e sustentável, susceptível de enfrentar a concorrência mundial.”

III. Crescimento inclusivo

(aumento da taxa de participação no mercado de trabalho, aquisição de qualificações e luta contra a pobreza)

Emprego e Qualificações

“Iniciativa emblemática da UE «Agenda para novas qualificações e novos empregos» para modernizar os mercados de trabalho, facilitando a mobilidade da mão-de-obra e o desenvolvimento das qualificações ao longo da vida, com vista a aumentar a participação no mercado de trabalho e a estabelecer uma melhor correspondência entre a oferta e a procura.”

Luta contra a pobreza

“Iniciativa emblemática da UE «Plataforma europeia contra a pobreza» para que a coesão social e territorial permita assegurar uma ampla distribuição dos benefícios do crescimento e do emprego e para que as pessoas em situação de pobreza e de exclusão social possam viver dignamente e participar activamente na sociedade.”

São definidos cinco grandes objetivos, associados a metas quantificadas, e que devem ser tidos em conta de forma transversal na orientação das políticas futuras da UE, designadamente:²⁵³

1. Emprego;
2. Investigação e desenvolvimento;
3. Alterações climáticas e sustentabilidade energética;
4. Educação;
5. Inclusão social e redução da pobreza.²⁵⁴

*“Num contexto que agora é de pleno reconhecimento do papel das cidades para o futuro europeu, as dimensões territorial e urbana ganharam uma visibilidade e importância nunca antes alcançadas. Com vista a dar resposta aos problemas detetados no período de financiamento em curso, a CE propõe um reforço das abordagens integradas, um maior e melhor envolvimento das cidades, a reintrodução de uma componente experimental e uma maior afetação de recursos às intervenções urbanas.”*²⁵⁵

A sustentabilidade é uma orientação europeia de referência com especial relevância para o período de programação financeira 2014-2020, sendo que a estratégia de crescimento EUROPA 2020 tem como meta que a União Europeia se torne numa economia inteligente, sustentável e inclusiva.²⁵⁶

²⁵³ Enumeração extraída de: Ibidem, p.36.

²⁵⁴ “São propostos novos instrumentos para apoiar estes objetivos, designadamente:

- Desenvolvimento urbano sustentável e Investimentos territoriais integrados (ITI) - destinam-se a apoiar estratégias de desenvolvimento integradas, dirigidas a áreas-alvo específicas, que podem ter diferentes escalas, estipulando-se que pelo menos 5 % dos recursos do FEDER em cada Estado Membro devem ser atribuídos a estas ações, com gestão delegada nas cidades;

- Ações inovadoras no domínio do desenvolvimento urbano sustentável - nova iniciativa comunitária que visa promover abordagens e soluções inovadoras e experimentais na área do desenvolvimento urbano sustentável, com um orçamento máximo de cerca de 370 milhões de euros;

- Plataforma de Desenvolvimento Urbano - com vista a promover a implementação prática da dimensão urbana em diálogo direto com as cidades, mediante a troca de experiências, a aprendizagem interpares e o desenvolvimento de capacidades;

- Desenvolvimento promovido pelas comunidades locais - tem por base o modelo do LEADER e apoia estratégias integradas e multisectoriais de desenvolvimento local concebidas e implementadas pelas comunidades e pelos grupos de ação.” In PINHO, Ana; CAMPOS, Vítor, cit.248, p.6.

²⁵⁵ COMISSÃO EUROPEIA, cit.252.

²⁵⁶ Sobre este tema consultar http://ec.europa.eu/europe2020/index_pt.htm.

I.1.4 | Principais conceitos decorrentes da doutrina e da prática

A Carta de Veneza (1964) introduziu o conceito de “conjunto urbano”, ampliando a ideia de monumento. O monumento histórico passou a estar ligado ao seu contexto de inserção, aproximando-se da abordagem pioneira de Giovannoni.

A partir de finais dos anos 60, as “cidades novas”, inspiradas na Carta de Atenas, começam a manifestar os seus inconvenientes, nomeadamente devido à segregação funcional que resultou da aplicação dos princípios do urbanismo moderno. O descontentamento levou ao regresso aos modelos da cidade clássica e ao interesse pela cidade histórica, motivando estudos e metodologias específicas, com evolução das bases teóricas após as críticas à cidade moderna reintroduziu o interesse pela forma da cidade.

Nos anos 70, na sequência de experiências europeias, surgiram novos documentos internacionais que enriqueceram o debate sobre reabilitação urbana.²⁵⁷

Os principais conceitos e instrumentos decorrem destes documentos que importa enumerar, designadamente:

Conservação integrada

A conservação integrada *“é o resultado da acção conjugada de técnicas de restauro e da procura de funções apropriadas.”*²⁵⁸

Considerando a evolução histórica que conduziu à degradação dos centros das grandes cidades *“o seu restauro deve ser feito num espírito de justiça social e não deve ser acompanhado do êxodo de todos os habitantes de condição modesta.”*

Nesta medida, e já no quadro do planeamento, a conservação integrada deve ser *“um dos pressupostos importantes da planificação urbana e regional. Convém notar que esta conservação integrada não é exclusiva de toda a arquitectura contemporânea em conjuntos antigos, mas esta deverá ter em maior consideração o quadro existente (...)”*²⁵⁹

A conservação do património *“depende largamente da sua integração no quadro de vida dos cidadãos e da sua consideração nos planos de ordenamento do território e de urbanismo.”* Importa uma assunção da conservação integrada como *“um dos pressupostos importantes da planificação urbana e regional.”*²⁶⁰

A conservação integrada vem requerer a aplicação de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos.

²⁵⁷ Ver capítulo: “I.1.1.2. Principais cartas, convenções e recomendações”

²⁵⁸ “7º Princípio: A conservação integrada afasta as ameaças.” CARTA EUROPEIA DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO. [Em linha] Conselho da Europa, 1975. [Consult. 10 jul./2014].

Disponível em WWW:

URL:<http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/CARTAEUROPEIADOPATRIMONIOARQUITECTONICO.pdf>

²⁵⁹ Idem.

²⁶⁰ “Preâmbulo”, Idem.

“(…) Meios jurídicos: a conservação integrada deve utilizar todas as leis e regulamentos existentes que possam contribuir para a salvaguarda e protecção do património (...)

Meios administrativos: a aplicação de uma tal política exige a criação de estruturas administrativas adequadas e suficientemente operantes. (...)

Meios financeiros: a manutenção e o restauro dos elementos do património arquitectónico devem beneficiar, caso necessitem, de todos os apoios e incentivos financeiros necessários, incluindo as medidas fiscais. É essencial que os meios financeiros consagrados pelos poderes públicos ao restauro dos bairros antigos sejam pelo menos iguais aos que são reservados à construção nova. (...)

Meios técnicos: os arquitectos, os técnicos de todas as especialidades, as empresas especializadas, os artesãos qualificados susceptíveis de levar a bom termo os restauros, são em número insuficiente. Importa desenvolver a formação e o emprego dos quadros e mão-de-obra, convidar a indústria da construção a adaptar-se a estas necessidades e favorecer o desenvolvimento de um artesanato ameaçado de desaparecer.”²⁶¹

Igualmente, a exigência da responsabilização da população e, nos mesmos termos, o seu direito à participação pois *“cada geração não dispõe do património arquitectónico, senão a título transitório. Ela é responsável pela sua transmissão às gerações futuras. A informação do público deve ser tanto mais desenvolvida quanto os cidadãos têm o direito de participar nas decisões que dizem respeito ao seu quadro de vida.”²⁶²*

Reabilitação

O conceito de reabilitação surge do conceito de conservação integrada sendo um meio para alcançar a conservação integrada dos tecidos antigos.

“Face aos perigos reais de uniformização e despersonalização das cidades que o urbanismo contemporâneo tem provocado em todo o mundo, a conservação dos conjuntos históricos reveste-se de grande importância para as populações que procuram preservar a sua verdadeira dimensão cultural e a sua identidade. Devido ao agravamento constante da degradação dos conjuntos históricos e dado que a conservação e a eficaz valorização desses conjuntos levanta problemas complexos, julgou-se necessário elaborar uma Recomendação que abordasse este assunto.”²⁶³

²⁶¹ “8º A conservação integrada requer o emprego de meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos.” Ibidem.

²⁶² “9º Princípio: A participação de todos é indispensável ao sucesso da conservação integrada.” Idem.

²⁶³ “Introdução.” RECOMENDAÇÃO SOBRE A SALVAGUARDA DOS CONJUNTOS HISTÓRICOS E DA SUA FUNÇÃO NA VIDA CONTEMPORÂNEA. [Em linha] UNESCO, 1976. [Consult. 10 jul./2014].

Disponível em:

URL:<http://www.patrimoniocultural.pt/media/uploads/cc/salvaguardaconjuntoshistoricos1976.pdf>

A Recomendação para a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e da sua Função na Vida Contemporânea (Carta de Nairobi, 1976) clarificou diversas definições: “Conjunto Histórico”, “Enquadramento dos Conjuntos Históricos” e “Salvaguarda”.²⁶⁴

Este documento colocou particular empenho na aplicação de políticas de salvaguarda integrada a todo o território, para preservar os conjuntos históricos convidando *“os Estados membros a adoptar uma política de salvaguarda integrada, aplicável em todo o seu território.”*²⁶⁵

Conjunto Histórico

O conjunto histórico engloba os monumentos no seu contexto, o tecido urbano antigo e a arquitetura vernácula. Pode ser aplicado a todas as escalas, desde o conjunto de pequenas parcelas, à escala do território, estando ligado ao conceito de conservação integrada.

É definido pela UNESCO como:

*“O grupo de construções e de espaços, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas, que constituam um povoamento humano, quer em meio urbano, quer em meio rural, e cuja coesão e valor sejam reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitectónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. Nestes conjuntos, que são muito variados, podem distinguir-se em especial: os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os bairros antigos, as aldeias e o casario, bem como os conjuntos monumentais, homogéneos, os quais deverão, regra geral, ser cuidadosamente conservados sem alterações.”*²⁶⁶

Inclui-se igualmente no capítulo das definições o conceito de “Enquadramento dos conjuntos históricos” como sendo *“o meio envolvente, natural ou construído, que influencia a percepção estática ou dinâmica desses conjuntos, ou que a eles se associa, por relações espaciais directas ou por laços sociais, económicos ou culturais.”*²⁶⁷

Salvaguarda

A “Salvaguarda” é entendida como *“a identificação, a protecção, a conservação, o restauro, a reabilitação, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos, e do seu enquadramento.”*²⁶⁸

²⁶⁴ Estes conceitos estão incluídos no capítulo “I Definições.” Ibidem.

²⁶⁵ “Introdução.” Idem.

²⁶⁶ “I Definições.” Idem.

²⁶⁷ “I Definições.” Idem.

²⁶⁸ “I Definições.” Idem.

Desde os primeiros conceitos, que se reportam aos anos 60 e 70, consolidaram-se conceitos, princípios, objetivos e métodos passando a dispor de orientações detalhadas para criação de um sistema de proteção e para a instituição de meios de diversos âmbitos.

Surgiram preocupações com aspetos que se mantêm atuais, como: a aplicação de políticas de salvaguarda integrada a todo o território para preservar os conjuntos históricos; a necessidade de estudos pormenorizados das estruturas sociais, económicas, e culturais; as recomendações sobre disposições preventivas contra a especulação imobiliária, e as preocupações sociais relacionadas com a permanência dos residentes.

Com a assunção dos princípios do desenvolvimento sustentável, e com a ideia de elevar a qualidade de vida das populações, através da reabilitação da cidade tradicional, a conservação integrada, pela sua vasta abrangência, veio facilitar a formulação do novo objetivo para a reabilitação urbana: a harmonização entre património e desenvolvimento sustentável.

No entendimento do património como um recurso, o conceito de conservação integrada manteve-se válido por abarcar temas pertinentes como a integração do património no planeamento, a reutilização e adaptação dos edifícios e dos centros históricos às necessidades contemporâneas, a articulação entre o edificado e o espaço público, o sistema viário e os equipamentos e a preocupação com a permanência dos residentes nos locais reabilitados com o reconhecimento da importância da participação da população nas decisões, nas várias fases do processo.

A reabilitação urbana ligou-se à gestão integrada dos recursos e veio reforçar a ideia do património como um recurso económico suscetível de contribuir para o desenvolvimento local. Desta forma relaciona-se a reabilitação urbana com o desenvolvimento sustentável, através das dimensões ambiental, económica, cultural e social.²⁶⁹

- A dimensão ambiental subjacente nas ações para melhorar as condições de utilização dos espaços públicos, das acessibilidades, da circulação e estacionamento, para reduzir níveis de ruído e poluição, e economia energética das áreas a reabilitar;
- A dimensão económica passou a ser entendida como fator de desenvolvimento local, capaz de promover a valorização de recursos endógenos das cidades ajudando-as a tornarem-se mais competitivas; ligação entre reabilitação e a dinamização do

²⁶⁹ Dimensões integradas nos “Meios de acção para as várias fases do processo de reabilitação” enunciados pelo CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*. Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.102.

desenvolvimento local, através da criação de emprego, da requalificação funcional e da criação de riqueza proveniente de novas atividades económicas introduzidas;

- A dimensão cultural traduzida na concentração do valor histórico e elementos simbólicos que representam a memória coletiva, e que ligam diferentes gerações, proporcionando sentimentos de identidade coletiva; o papel do património e da sua reabilitação na consolidação da identidade local;

- A dimensão social sustentou a tendência para promover a integração social através de intervenções no território, respondendo aos problemas dos residentes no âmbito do alojamento, de saúde, de educação e de cultura; a manutenção dos habitantes e o seu envolvimento nos processos de reabilitação são entendidas como indispensáveis para o sucesso das operações de reabilitação.

Nesta sequência enunciada, importa fazer registo da definição de reabilitação urbana enunciada pelo Conselho da Europa (2004) no seu documento de referência onde refere que reabilitação (urbana) é

“(…) a political act aimed at improving components of the urban space and improving the whole population’s well-being and quality of life.

Its spatial and human challenges require the implementation of local policies (e.g., integrated conservation and heritage policy, spatial cohesion and spatial planning policy, sustainable development and environmental policy).

Rehabilitation therefore forms part of an urban project / urban development plan, requiring an integrated approach involving all urban policies.”²⁷⁰

A “Regeneração Urbana”

“A importância da regeneração urbana tem vindo a ser crescentemente reconhecida desde os anos 70. A regeneração urbana pode envolver a reabilitação de estruturas existentes, o redesenvolvimento de edifícios e locais existentes ou simplesmente a reutilização de solos urbanos.”²⁷¹

Assim é feita referência expressa à regeneração urbana no relatório do Grupo de Peritos sobre Ambiente Urbano da Comissão Europeia (1996) ao referir-se à “sustentabilidade e regeneração urbana”, associando a reabilitação de estruturas existentes, a reconstrução de edifícios e lugares, ou à reutilização de solo urbano, e podia envolver a reabilitação e renovação urbana.

²⁷⁰ *“(…) um acto político que visa melhorar componentes do espaço urbano na melhoria da qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios espaciais e humanos exigem a implementação de políticas locais (por exemplo, a política de conservação integrada do património, a política de coesão e ordenamento do território, política ambiental de desenvolvimento sustentável). Portanto reabilitação incluiu um projecto urbano / plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.” Ibidem, p.75. (tradução livre)*

²⁷¹ COMISSÃO EUROPEIA - *Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano - Relatório. Cidades Europeias Sustentáveis*. Bruxelas: CE, 1996, p.217.

Igualmente, na Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território (CEMAT) (2006) é elaborado o Glossário²⁷² de termos-chave utilizados nas políticas de desenvolvimento territorial na Europa.

Conscientes de que as *“cidades confrontam-se com o envelhecimento das suas estruturas e áreas construídas, a evolução das suas funções económicas e a alteração das características sociais da população”*, entendem como necessário um *“conjunto de actividades públicas (e, por vezes, públicoprivadas)”* para manter *“um quadro de vida harmonioso, uma economia dinâmica e uma estrutura social equilibrada”*.

Neste sentido regeneração urbana visa *“transformar a base socioeconómica obsoleta de certas áreas urbanas, tornando-as mais sustentável através da atracção de novas actividades e empresas, da modernização do tecido urbano, da melhoria do ambiente urbano e da diversificação da estrutura social”*.²⁷³

Mais recentemente, a Declaração de Toledo (2010) vem propor o aprofundamento da dimensão urbana nas políticas europeias sublinhando o potencial da regeneração urbana como instrumento de combate à crise financeira e económica.

Desta forma, regeneração urbana é entendida como processo constituído por um conjunto de intervenções socio-urbanísticas, em locais que apresentam ineficiências, compreendidas entre a carência de actividades, degradação do espaço público e insuficiência de equipamentos e serviços e onde se podem gerar fenómenos de exclusão social. Estes parâmetros e fatores de incerteza sobre o espaço urbano impõem que se intervenha, regenerando e transformando as vivências, o ambiente e a atividade económica.

A regeneração urbana visa responder a critérios de sustentabilidade ambiental, económica/financeira e social, quer nas várias intervenções levadas a cabo no espaço urbano, quer na capacidade de sustentabilidade do próprio processo.

²⁷² Glossário de termos-chave utilizados nas políticas de desenvolvimento territorial na Europa foi elaborado pela Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território (CEMAT), Conselho da Europa, no âmbito do Programa de Trabalhos do Comité de Altos Funcionários, e apresentado na 14ª Sessão da CEMAT, sobre o tema Redes para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu: Pontes sobre a Europa, realizada em Lisboa, Portugal, em 26 e 27 de outubro de 2006.

²⁷³ CONSELHO DA EUROPA - *Glossário do Desenvolvimento Territorial. Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT)*. Lisboa: DGOTDU, setembro 2011, p.28. (Tradução portuguesa da publicação original)

Capítulo I.2 | Reabilitação Urbana: contexto nacional, a prática

I.2.1 | Planeamento urbanístico em Portugal: as primeiras propostas

O sistema nacional de gestão territorial, no que concerne aos instrumentos legais foi construído, no essencial, nos anos que se seguiram à Revolução de Abril. Apesar dos primeiros diplomas relevantes datarem da década de 30, é a partir de 1975 que o quadro legislativo nacional se desenvolve de forma mais consistente e coerente.²⁷⁴

Importa apresentar uma síntese da evolução do planeamento e políticas de regulação urbanística, abordando os diversos instrumentos de planeamento, as suas características e articulação no quadro do sistema de gestão territorial, bem como os instrumentos financeiros com relevância para a gestão territorial e, em especial, para a implementação de uma política de reabilitação urbana.

I.2.1.1 | As primeiras propostas

Plano Geral de Melhoramentos (1865)

Na segunda metade do século XIX, surgem em Portugal as primeiras propostas com a criação do Plano Geral de Melhoramentos (PGM) em 1865²⁷⁵, as quais não passaram de intenções políticas, tendo unicamente ganho forma os Planos Gerais para as cidades de Lisboa e Porto, como resposta ao forte crescimento das duas cidades.

*“Durante este período são desenvolvidos variados estudos para Lisboa e Porto, assim como para alguns outros pequenos aglomerados do país. Ezequiel de Campos elabora um Plano Geral de Melhoramentos para a Póvoa do Varzim, em 1920. Cristino [da Silva] orienta uma proposta para um novo assentamento na Cova da Iria, em 1929, e no mesmo ano, Carlos Ramos, delineia uma nova estrutura para a estância balnear de Moledo do Minho.”*²⁷⁶

Estes planos privilegiavam o desenho do espaço público, essencialmente das vias, praças e jardins, prescrevendo a obrigatoriedade de alinhamentos dos edifícios e as características das vias.

²⁷⁴ O estudo de investigação de Margarida Souza Lôbo acerca do urbanismo português do período 1934-1954, permite-nos ter uma leitura ampla dos tipos de planos que surgiram em plena ditadura, e entender como o urbanismo dá os primeiros passos em Portugal, no regime anterior ao 25 de Abril de 1974. Ver LÔBO, Margarida Souza - *Planos de Urbanização. A época de Duarte Pacheco*. Porto: DGOTDU/FAUP, 1995.

²⁷⁵ Decreto-lei nº10, de 19 de janeiro de 1865. Ver anexos. Idem.

²⁷⁶ Idem, p.13.

No que respeita às preocupações higienistas, regulamentavam o estabelecimento de cérceas, as condições indispensáveis de iluminação, ventilação, abastecimento de água e drenagem dos esgotos.

A lei avança regras de gestão do solo, de forma a garantir a execução dos arruamentos, estabelece a obrigatoriedade de construção ao longo das vias existentes e determina o processo de acerto dos limites de propriedade com os limites fixados.

“A legislação de 1865 veio, assim, na altura oportuna, obrigar a uma visão de conjunto das intervenções camarárias nas cidades de Lisboa e Porto e estabelecer níveis de qualidade que se reflectem na produção urbana oitocentista, acentuando a sua vertente pragmática.”²⁷⁷

O diploma de criação da figura do Plano Geral de Melhoramentos, cujo teor corresponde a um pré-urbanismo regulamentar, vigorou até 1934.

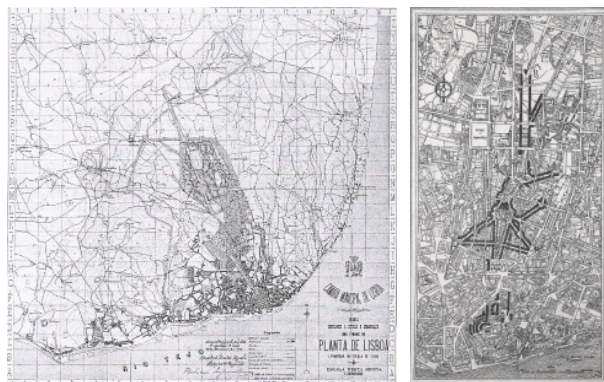


Figura I.87

Plano Geral de Melhoramentos de Lisboa - Frederico Ressano Garcia (1903)

“Apesar da grande actividade de planeamento e urbanização de vastas áreas para a expansão da cidade, a elaboração de um plano formal para Lisboa é uma intenção que se arrasta de 1865 até 1903. (...) Em 1901 o novo decreto-lei incumbe a Câmara Municipal de Lisboa de efectuar um Plano Geral de Melhoramentos que é finalizado em 1903 e apresentado à Câmara pela Comissão em 1904. Este plano enquadra a expansão oitocentista da cidade entretanto ocorrida e propõe fundamentalmente uma nova expansão para norte, a fim de se antecipar a iniciativas privadas.”

Fontes:

- LÔBO, Margarida Souza (1995) p.21.

Figura I.88

Plano Geral para o Porto e sua relação com a antiga malha urbana - Barry Parker (1915)

“A intervenção mais coerente, em termos de reforma urbana, para criação de um novo centro surge em Portugal, paradoxalmente, pela mão de um dos arquitectos que desenharam a primeira cidade-jardim inglesa. Em 1915, a Câmara Municipal do Porto convida Barry Parker (1867-1947) para participar no trabalho de uma comissão técnica constituída para apreciar o Plano de Melhoramentos que a Câmara pretende levar a efeito. Na sequência desse processo, Parker formula ele próprio um Plano para o futuro centro cívico do Porto (...). O plano concebido por Parker para a Avenida da Cidade desenvolve-se em torno de um conjunto de pontos focais, donde irradiam as directrizes de novos arruamentos, que cruzam a rede viária existente na diagonal, evitando os gavetos pré-existentes. Esta solução, para além de minimizar as demolições e de criar novas frentes de edificação, retoma as preocupações de estética urbana dos críticos da cidade oitocentista, cujo chefe de fila foi Camillo Sitte (...) A intenção de requalificar a parte alta da cidade, reestruturando o tecido existente numa intervenção tipo haussmanniano, surge numa segunda proposta, enviada de Inglaterra, com um plano mais global para a cidade.”

Fontes:

- LÔBO, Margarida Souza (1995) p.24.

²⁷⁷ Ibidem, p.17.



Figura I.89

Plano Geral de Melhoramentos da Póvoa do Varzim - Ezequiel de Campos (1920)

“Ainda da época dos Planos Gerais de Melhoramentos, data uma proposta elaborada por Ezequiel de Campos, e, 1920, para a Póvoa do Varzim. Este plano foi traçado sobre um levantamento rigoroso do aglomerado, estabelecendo a distinção clara entre o existente e o proposto, numa visão operacional de engenheiro-projectista, que põe ênfase no traçado das infra-estruturas. O plano privilegia a circulação, propondo um sistema de eixos viários que formam uma estrutura principal de grande capacidade, estabelecendo uma ligação franca entre os diversos bairros do aglomerado e com os pequenos pólos periféricos.”

Fontes:

- LÔBO, Margarida Souza (1995) p.32.

Plano Gerais de
Urbanização
(1934)

Em Portugal, a primeira legislação de ordenamento do território, tendo como pressuposto urbanístico a salvaguarda do património, data de 1934, com Duarte Pacheco como Ministro das Obras Públicas. *“A política de controlo do desenvolvimento urbano determinou o necessário enquadramento institucional e jurídico, acompanhado pela especificação dos instrumentos próprios de actuação.”*²⁷⁸

É criada a figura do Plano Geral de Urbanização (PGU) pelo Decreto-Lei nº24.802, 21 de dezembro.²⁷⁹

²⁷⁸ TOMÉ, Miguel, cit.117, p.158.

²⁷⁹ *“O urbanismo institucional emerge, em Portugal na década de trinta e vai ganhando consistência ao longo de várias etapas, a que correspondente influências diversas que chegam de outros países. Um primeiro período, que corresponde grosso modo ao primeiro mandato de Duarte Pacheco como ministro (1932-1936), é marcado pela figura de Donat-Alfred Agache (1875-1960). (...) o hiato de dois anos de ausência de Duarte Pacheco à frente do Ministério das Obras Públicas, de 1936 a 1938, põe termo à intervenção de Agache em Portugal, pois que, quando Pacheco regressa ao Ministério das Obras Públicas, em 1938, Agache já se encontra de novo no Brasil. Era portanto necessário procurar um urbanista qualificado. A escolha recaí sobre Etienne de Groer, urbanista russo e antigo colaborador de Agache no Plano do Rio de Janeiro. Assim, Duarte Pacheco é a figura marcante que protagoniza, coadjuvado primeiro por Agache e mais tarde por Groer, o lançamento do urbanismo em Portugal, e fá-lo nas suas diversas dimensões: legal, administrativa e processual. De provável influência de Agache é portanto a concepção da legislação sobre Planos Gerais de Urbanização, publicada em 1934, para substituir o antigo diploma de 1865, que criara a figura do Plano Geral de Melhoramentos.”* In LÔBO, Margarida Souza, cit.274, pp.37-38.

Estes planos conferiam às câmaras plenos poderes para assumirem a transformação do seu território como agentes ativos e intervenientes, através de uma política de solos.

As câmaras municipais ficavam obrigadas²⁸⁰ a promover a elaboração de Planos Gerais de Urbanização das sedes dos seus municípios e de outras localidades, com mais de 2500 habitantes,²⁸¹ passando a controlar as transformações de uso do solo, definindo os seus usos possíveis.

Esta legislação atribuiu aos municípios a função de organização dos Planos Gerais de Urbanização, planeando os aglomerados urbanos, dando-lhes uma nova configuração, localizando equipamentos, orientando a instalação das redes viária e de serviços.

Contudo, a inexperiência dos municípios nesta área, levou a que a Administração Central tomasse a dinamização de todo o processo, o que levou a que a concretização das intenções tardasse.²⁸²

Plano Parciais de Urbanização (1944)

Em 1944, com o Decreto-Lei nº33.921, é criada a figuras do Plano Parcial de Urbanização²⁸³, e os esforços são canalizados para a elaboração dos Planos Gerais de Urbanização das sedes dos concelhos enquanto exigência prévia para a aplicação do diploma.

Gradualmente, começa-se a verificar o desencontro entre as intenções do diploma subscrito por Duarte Pacheco e a gestão que a Administração Central faz de todo o processo de aprovação dos planos.²⁸⁴

²⁸⁰ “As câmaras municipais do continente e ilhas adjacentes são obrigadas a promover um levantamento de planta topográfica e a elaboração de planos gerais de urbanização das sedes dos seus municípios, em ordem a obter a sua transformação e desenvolvimento segundo as exigências da vida económica e social, da estética, da higiene e da viação, com o máximo proveito e comodidade para os seus habitantes.” De acordo com artigo 2º, Decreto-Lei nº24.802, 31 de dezembro de 1934. Ibidem.

²⁸¹ “Extremamente ambicioso, o legislador passa de uma situação de quase total inexistência de planeamento para uma exigência de mais de quatro centenas de planos, cujos prazos de obrigatoriedade de finalização eram de três anos, a partir do momento em que a necessária informação topográfica ficasse disponível.” Idem, p.39.

²⁸² “Se a intenção de planejar os aglomerados urbanos, dando-lhes uma nova configuração, localizando equipamentos, orientando a instalação das redes viárias e de serviços, data de 1934, a sua concretização tardou. A informação topográfica, suporte de qualquer proposta urbanística territorializada era inexistente, e a sua produção demorou, como vimos, quase uma década. As primeiras plantas topográficas, de base aerofotogramétrica, foram finalizadas em 1941, continuando a ser produzidas em número crescente nos anos subsequentes, mas o organismo que coordenava todo o processo a Divisão de Urbanização da Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, encontrava-se em estruturação, clarificando conceitos, especializando os seus próprios técnicos, ensaiando o trabalho interdisciplinar entre engenheiros e arquitectos.

Com a criação de um organismo exclusivamente dedicado ao urbanismo em finais de 1944, a situação altera-se. Uma vez instalada a nova Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, toda a sua actividade é dirigida para a promoção de planos gerais de urbanização «que constituíssem a primeira fase de uma intervenção sistemática dos poderes públicos no arranjo e forma de desenvolvimento dos núcleos urbanos» ainda que não se ignorassem as inevitáveis deficiências na formação dos técnicos a quem a elaboração dos planos era confiada e consequentes riscos em termos de qualidade do trabalho e eficácia da operação.” Idem, p.43.

²⁸³ “§4.º - Enquanto não forem aprovados os planos gerais, poderão as câmaras municipais apresentar à aprovação do Governo planos parciais de urbanização.” De acordo com artigo 10º, DECRETO-LEI Nº33.921, 5 de setembro de 1944.

A Administração Central viria a classificar sistematicamente as propostas de plano apresentadas como simples ante-planos que, enquanto figura ou fase do processo de elaboração, correspondendo a um plano simplificado como base ao plano definitivo, não contendo suporte legal.

Este ante-projecto dos planos, que a Administração Central passa a designar por “ante-plano” é, numa primeira fase, aprovado com observações para servirem de base ao plano definitivo ao ser reformulado, sendo de novo apreciado e classificado como ante-plano revisto.

A consequência desta situação lesiva dos interesses dos municípios é o facto de um ante-plano não ter força legal, mesmo para efeitos do simples licenciamento de obras. Por esta razão pode-se afirmar que este período se caracterizou por uma relativa ineficácia, no que respeita à implementação de planos.

Exemplo desta situação é o caso do “Ante-Projecto de Urbanização de Embelezamento e de Extensão da Cidade de Coimbra”, elaborado por Etienne de Groer, em 1940.²⁸⁵



Figura I.90

“Ante-Projecto de Urbanização de Embelezamento e de Extensão da Cidade de Coimbra” - Etienne de Groer (1940)

Fontes:

- FARIA, José Santiago (2006) Vol.1, p.93.

²⁸⁴ Pelo Decreto nº34.337, em 1944, é criada a Direcção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) na dependência do Ministério das Obras Públicas.

²⁸⁵ “A argumentação então aduzida por de Groer, no sentido de considerar a sua proposta como “plano director”, põe em causa as especificações da legislação em vigor que obrigam à apresentação dos traçados esquemáticos das redes, o que os aproximaria dos planos de execução.” In LÔBO, Margarida Souza, cit.274, p.47.

O Ante-Plano
(1946)

Em 1946, o Decreto-Lei nº35.931, cria a figura do “Anteplano”, que vem substituir o Plano Geral de Urbanização, determina que os ante-planos de urbanização, aprovados pelo Ministro sobre parecer do Conselho Superior de Obras Públicas, sejam obrigatoriamente respeitados em todas as edificações, reedificações ou transformações de prédios e no traçado de novos arruamentos nas áreas das sedes de concelho e demais localidades ou zonas por eles abrangidos.

Este decreto veio dar força legal aos ante-planos no que se refere ao licenciamento de obras, contudo, a publicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas em 1951 (RGEU - Decreto-Lei nº38.382), apenas reconhece o seu caráter vinculativo retirando-lhe legitimidade. Desta forma, verifica-se a impossibilidade de aplicar uma verdadeira política fundiária.

L 2030/48
Planos Gerais de
Reconstrução
(1948)

Após o 1º Congresso Nacional de Arquitetura, em 1948, os conceitos de higienismo, de saneamento e a procura de melhoria das condições de vida, ligados à reformulação das infraestruturas, definiram os princípios gerais para a intervenção na cidade antiga.

A ideia de renovação revelava a ambiguidade da reflexão sobre os centros antigos, que se dividiam entre, por um lado, em propostas de sentido conservador habitualmente aplicada a elementos ou conjuntos importantes e, por outro, em propostas racionalistas tendencialmente destruidoras.

De ambas, resultou o isolamento das estruturas antigas da cidade, reduzidas a “núcleos museológicos” válidos pelo seu valor histórico.

O conceito de renovação urbana, subjacente a esta corrente, de demolir para construir do novo, vamos encontrá-la na Lei nº2030, publicada em 1948, onde se confere à Administração a possibilidade de expropriar por utilidade pública, face à inércia dos respetivos proprietários, *“as casas que reconhecidamente devam ser reconstruídas ou remodeladas, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de higiene ou estética”*.²⁸⁶

A nova lei postulava os princípios da renovação, ou seja, a substituição arbitrária e lucrativa do “antigo” pelo “novo”.

Esta lei previa a elaboração de “Planos Gerais de Reconstrução”²⁸⁷ de modo a enquadrar o financiamento do Estado das obras de renovação, regular a desocupação dos

²⁸⁶ De acordo com alínea c) Art.18º, Lei nº2030, *DR I Série* Nº143 (22-06-1948); pp.529-538.

²⁸⁷ “Nº2 - Quando as circunstâncias referidas na alínea c) do número anterior se verificarem em relação a um conjunto de prédios de diversos proprietários, poderá a câmara municipal fixar um plano geral de reconstrução desse conjunto, procurando estabelecer acordo entre os proprietários para a realização da obra e exercício do direito de propriedade sobre o edifício ou edifícios que vierem a substituir os

prédios por via administrativa e, na hipótese de expropriação, determinar que a entidade expropriante providenciasse realojamento aos moradores em comprovada situação de carência.

Não foram elaborados planos de vulto com base nesta lei, foram sim estabelecidas as bases para se fazer a transformação urbana dos nossos centros históricos. A ambiguidade do “Plano Geral de Reconstrução” e dos seus objetivos permitiu, ao longo de décadas, a “política do deita abaixo, constrói de novo”.

A lei estabelecia muito claramente os princípios de expropriação que permitia aos municípios entrar em posse de terreno e edifícios, em muito casos na mera perspectiva da obtenção de mais-valias económicas. Foi responsável por abrir caminho a processos demasiado rápidos de substituição dos edifícios antigos por prédios de rendimento, prática que se estava a generalizar, com especial tendência nos aglomerados urbanos de maiores dimensões.

A experiência, em termos de expropriações, que a Lei nº2030 permitiu acumular serviria de base para a elaboração da primeira Lei dos Solos, o Decreto-Lei nº567/70, 24 de novembro. Neste diploma foram associados à renovação urbana as disposições sobre expropriação sistemática, associação da administração com proprietários e o direito de preferência.

“Conjunto
arquitetónico
ou urbano”
e os
“Planos de
Melhoramentos”
(1949) (1955)

A criação de instrumentos legais que apelassem à classificação de conjuntos arquitetónicos data de 1949, momento em que é, pela primeira vez instituída, a figura de “conjunto arquitetónico ou urbano”.²⁸⁸

*“A classificação de unidades urbanas ou a simples criação de zonas de protecção de ampla abrangência determinaram a centralização do controlo do crescimento e modificação dos tecidos e do edificado em organismos estatutais que se sobrepunham legalmente às directrizes e vontades locais.”*²⁸⁹

primitivos. No caso de não ser possível este acordo, a câmara promoverá a expropriação.” De acordo com Nº2, artigo 18º, Lei nº2030, *DR I Série* Nº143 (22-06-1948); pp.529-538.

²⁸⁸ Conferido pela Lei nº2032, de 11 de junho de 1949.

“Um marco importante constituiu a Lei nº2.032, de 11 de junho de 1949, que atribuiu às câmaras municipais competência para: 1) promover junto das entidades responsáveis a classificação como monumentos nacionais ou como imóveis ou móveis de interesse público de todos os elementos ou conjuntos de valor arqueológico, artístico ou paisagístico existentes nos respectivos concelhos (concretizando, deste modo, uma colaboração activa com a Administração Central); 2) promover junto das mesmas entidades a sua classificação como valores concelhios. Esta lei introduziu, assim, os conceitos de valor concelhio, de conjunto e de valor paisagístico, para além de dispor sobre a classificação da generalidade dos bens móveis.” In NABAIS, José Casalta (2004), cit.73, p.81.

²⁸⁹ TOMÉ, Miguel, cit.117, p.163.

Foi neste enquadramento que surgiram propostas de classificação de conjuntos arquitetónicos de carácter urbano um pouco disseminadas por todo o país.²⁹⁰

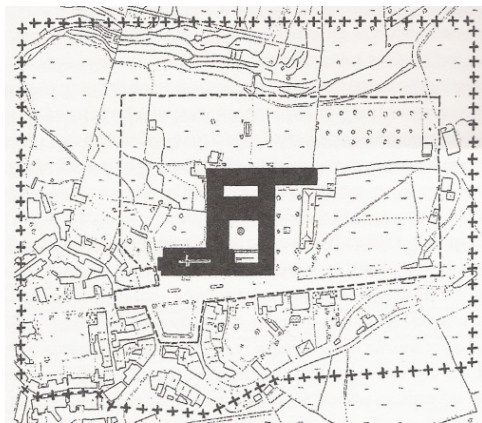


Figura I.91

Zona de Proteção do Mosteiro de Arouca - Alberto da Silva Bessa (1960)

“Considerar para a denominada «zona de protecção» uma ampla superfície envolvente, com o fim de o defender de construções que pela sua traça arquitectónica possam prejudicar o seu enquadramento característico actual.” (Memória Descritiva)

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p.165.

A definição de instrumentos de planeamento específicos para o acompanhamento de uma política de proteção dos centros urbanos antigos traduziu-se no lançamento, em 1955, da figura de “Plano de Melhoramentos”.

Tratavam-se de planos associados a custos elevados de implementação e, devido a isto, foram poucos os exemplos de implementação limitando a seleção ao conjunto de aglomerados que representavam um nível elevado de integridade das estruturas antigas.²⁹¹

O primeiro de uma série reduzida de “Planos de Melhoramentos” foi o Plano de Melhoramentos de Valença do Minho.²⁹²

²⁹⁰ “Em 1954, Paulino Montez, na qualidade de vogal da JNE, organizou dois processos para classificação de conjuntos arquitectónicos de carácter urbano: um referente à «Classificação como imóvel de interesse público de parte da Baixa Pombalina» e outro à «Classificação como imóvel de interesse público do conjunto constituído pela Avenida da Liberdade e pelas praças dos Restauradores e do Marquês de Pombal». Passados três anos, o arquitecto Francisco Azeredo, responsável pela intervenção de recuperação da zona antiga da cidade de Guimarães, propunha a classificação desta também como imóvel de interesse público.” Ibidem, p.163.

²⁹¹ “(...) conjugada com evidentes potencialidades económicas de âmbito turístico. Justifica-se desta forma a preponderância das implantações fronteiriças, como Valença do Minho, Monção, Almeida, Monsaraz e Marvão, e a raridade das acções em povoações do interior, resumidas às vilas de Ourém e Porto de Mós.” Idem, p.170.

²⁹² “Todas as intervenções realizadas pela DGEMN, individualmente ou no contexto dos planos de melhoramentos, apresentavam algumas características comuns. O tratamento dos espaços públicos, nomeadamente a pavimentação, seguia um reportório limitado, ainda que adaptado a determinadas características locais e influenciado por processos tradicionais. A solução comum para o revestimento mineral empregava uma estrutura em quadrícula formada por fiadas de granito que era preenchida ora por cubos de granito ora por seixos (esta última aplicada nas povoações ribeirinhas de Monção, Valença e Chaves). Mais original e subtil, o estudo para a Praça de Santiago em Guimarães, evocava a memória dos antigos espaços e da anterior mancha de edificado, através do desenho do pavimento, no qual se incluía o contorno da capela românica.” Idem, p.171.

Incluído no “Plano de Valorização da Zona Antiga da Cidade”, foi desenvolvido um outro projeto de acordo com esta filosofia de intervenção em “conjunto arquitetónico ou urbano”.

Trata-se do projeto de reintegração/reorganização da Praça de Nossa Senhora da Oliveira, em Guimarães, sendo apresentada uma primeira proposta em 1955, pelo Arq.^{to} Luís Benavente.²⁹³

Neste projeto foi evidenciada a valorização da tipologia tradicional da habitação, contudo o *“reconhecimento do valor documental das arquitecturas tradicionais, dos dados técnicos e dos materiais empregues, enquanto testemunho da história da arte e da construção, não impediu, no entanto, o desrespeito generalizado pela especificidade construtivas dos edifícios residenciais «anónimos», que definiam grande parte do tecido urbano.”*²⁹⁴

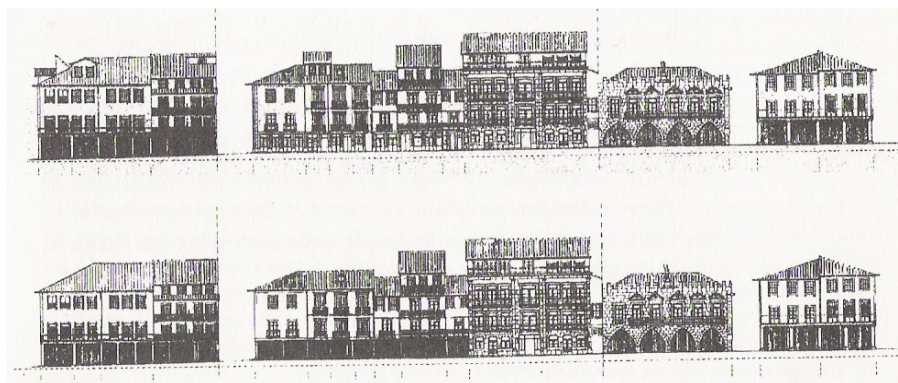


Figura I.92

Guimarães, Praça de Nossa Senhora da Oliveira - Projeto para arranjo das fachadas

Fontes:

- TOMÉ, Miguel (2002) p.173.

As “operações de melhoramentos” remetem a uma segunda fase de abordagem da DGEMN²⁹⁵ sobre o tecido urbano antigo, passando de uma conceção do património histórico isolado e pontual para uma valorização dos valores formais e históricos da cidade.

Esta orientação, para além do assumir de uma nova filosofia, prendia-se com um elevado custo dos processos de expropriação massivos que, do ponto de vista financeiro como do impacto na opinião pública, começaram a ser questionados (apesar do possível enquadramento legal face ao diploma de 1948).

²⁹³ Conforme já referenciado a proposta de classificação da zona antiga da Cidade de Guimarães como imóvel de interesse público foi proposta em 1957 por Francisco Azeredo.

²⁹⁴ TOMÉ, Miguel, cit.117, p.172.

²⁹⁵ Conforme já abordado no capítulo I, a DGEMN numa primeira fase realizou intervenções em tecidos urbanos mas sempre numa lógica de associação ao Monumento, respondendo a operações de restauro de contexto imediato ao monumento ou enquadradas numa filosófica de imagem propagandista do regime.

Os “Planos de Melhoramentos” marcaram uma importante evolução dos conceitos e procedimentos de intervenção na cidade histórica.²⁹⁶

Distinguiam-se dos denominados “Planos de Embelezamento” que visavam unicamente uma reorganização do enquadramento físico dos monumentos muitas vezes implicando grandes operações de demolições e dos “Planos Gerais de Urbanização” ou “Ante-Planos de Urbanização” que remetiam a sua ação para as áreas de expansão contudo, por vezes, apresentando soluções de articulação com a cidade existente.

1.2.1.2 | Os planos e a cidade existente: abordagens diferenciadas

No período pré-revolução de 74, verificou-se uma quase completa inoperância dos instrumentos de “planeamento”. Os planos elaborados eram um resultado de *“conceitos e práticas da urbanística formal, privilegiando os traçados e os espaços urbanos.”*²⁹⁷

Estes planos tinham como única preocupação, promover a imagem da cidade pelo que não se possa falar de um processo de “planeamento”. Eram “planos-imagem”, instrumentos fixadores de opções rígidas e inflexíveis só parcialmente executadas dada a inviabilidade da proposta, a longo prazo.

Ao longo da década de 40, a questão do património coloca-se como primordial. Na aproximação à cidade histórica é possível distinguir, nos diversos planos, orientações reveladoras de diferentes abordagens.

Conforme refere a autora Margarida Souza Lobo²⁹⁸, ao intervir na cidade existente distinguem-se duas posturas.

“Conservação museológica”

A primeira postura assume-se como “museológica” propondo a renovação da cidade antiga, mantendo unicamente os monumentos existentes.

Nesta perspetiva incluiu-se o Plano Geral de Urbanização de Faro, de João Aguiar que apresenta como principal objetivo o ordenamento do trânsito urbano, seguindo o paradigma de dotar o território com infraestruturas, indutor da destruição da zona histórica.

²⁹⁶ “Por «melhoramentos», termo herdado dos antigos planos oitocentistas, entendia-se a construção de infra-estruturas e a recuperação do espaço construído enquanto operações prioritárias e fundamentais para a qualidade das áreas urbanas. Operava-se essencialmente ao nível do ambiente físico, o que evitava uma forçada reconversão funcional de aglomerados com reduzida dinâmica social e que apresentavam a tendência para a preservação das vivências, da estrutura da propriedade e das formas de ocupação do espaço. Os objectivos destes planos, limitados às variáveis referidas, distinguiam alguns níveis sequenciais de acção, tais como a construção de infra-estruturas, a recuperação e requalificação do espaço público, a reabilitação do edificado, o restauro de monumentos e a regulamentação da gestão municipal e da construção privada.” Ibidem, p.169.

²⁹⁷ Idem, pp.158-159.

²⁹⁸ LÔBO, Margarida Souza, cit.274, 1995.

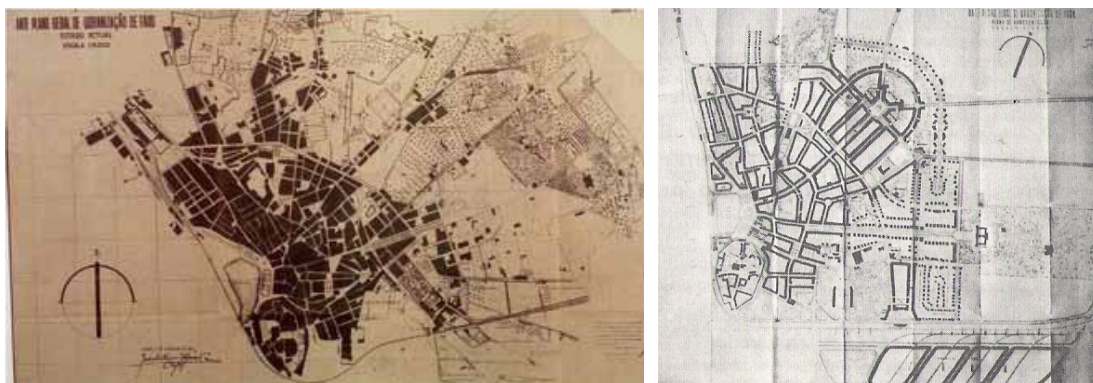


Figura I.93

Plano Geral de Urbanização de Faro - João Aguiar (aprovado pela Câmara Municipal de Faro, 2 de junho de 1945)

Fontes:

- <http://www.mobilidade.weblx.net/documentos/planos/diagnostico/faro.pdf>

Figura I.94

Plano Geral de Urbanização de Faro - João Aguiar

Fontes:

- CARVALHO, Jorge (2003) p.86

“Conservação
devota”

A segunda postura assume-se como “devota”, preservando a cidade antiga enquanto ambiente urbano. Nesta segunda postura é possível distinguir ainda duas vertentes: uma primeira que se apoiava em operações de “curetage”, de acordo com o modelo francês e, uma segunda, que se apoiava no conceito de “diradamento” de Giovannoni.

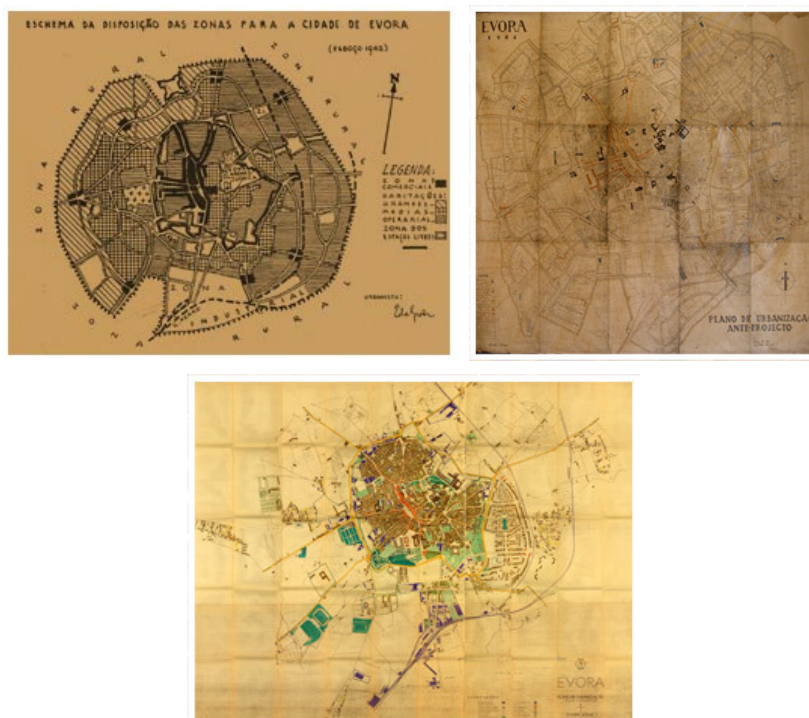


Figura I.95 / Figura I.96 / Figura I.97

Plano Geral de Urbanização de Évora - Etienne de Groer (1947) - Esquema / Demolições / Final

Fontes:

- CD - “Urbanistas estrangeiros em Portugal (1930-1960)” (2005)

1.2.1.3 | Os Colóquios e os Estudos

Durante a década de 60, começou a assistir-se em Portugal a um progressivo despertar para uma nova perspetiva de intervenção na cidade existente. Começou-se a dar importância a uma perspetiva mais urbana integrando os aspetos sociais nas intervenções.

Prova disso foram os vários colóquios realizados em Portugal ligados à temática do urbanismo e do património. Nesses colóquios destacaram-se comunicações de alguns dos protagonistas desta nova corrente que desafiavam as práticas vigentes que tinham por base a Lei nº2030, de 1948, à data ainda em vigor.

Colóquio de
Urbanismo
(1961)

Em 1961, realiza-se no LNEC, o Colóquio de Urbanismo²⁹⁹ de onde se destaca a comunicação do Arq.^{to} Mário Laginha, então técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), sob o título “*Renovação Urbana*”.

*“Nesta comunicação o conceito de renovação urbana não surge como sinónimo de uma operação de substituição dos edifícios e tecidos urbanos existentes por construção nova. Pelo contrário, este texto defende uma atitude oposta à apologia da técnica e do progresso a qualquer custo.”*³⁰⁰

Criticando o preceituado na Lei nº2030, de 1948, defende que sejam considerados “os valores existentes, tanto físicos (qualidade dos imóveis em si próprios e em relação ao conjunto em que se integram), como económicos, como ainda históricos e estéticos.”³⁰¹

Nesta comunicação são enumerados os aspetos mais críticos da filosofia de intervenção colocada em prática naquela altura:

- I. O desenraizamento das populações deslocadas pela força das intervenções;
- II. A substituição aleatória de edifícios antigos por outros de maior escala e de fraca qualidade arquitetónica e construtiva;
- III. A sobrecarga sobre as infraestruturas existentes (fruto dessa substituição);
- IV. A consequente perda de qualidade do ambiente urbano e de património histórico e cultural.³⁰²

Colóquio para a
Salvaguarda dos
Sítios Históricos
e da Paisagem
(1967)

Em 1967, realiza-se em Lisboa, o Colóquio para a Salvaguarda dos Sítios e da Paisagem. Deste colóquio resulta a elaboração de um relatório final onde estão expressas as ideias da Carta de Veneza (1964) onde é “*veiculada a ideia de restabelecer e assegurar a continuidade*

²⁹⁹ Organizado pelo Ministério das Obras Públicas e pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanismo (MOP-DGSU), com o patrocínio do Instituto da Alta Cultura e da Fundação Calouste Gulbenkian.

³⁰⁰ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.798.

³⁰¹ LAGINHA, Mário - Renovação Urbana. In MOP-DGSU - Colóquio sobre Urbanismo, p.437. Apud, Idem, p.798.

³⁰² Enumeração extraída de: Idem, p.798.

do património arquitectónico mediante a sua utilização, organização e transmissão às gerações futuras, e não pela sua mera preservação a título exemplificativo.”³⁰³

Colóquio de
Urbanismo
(1969)

Em 1969, realiza-se no Funchal, o Colóquio de Urbanismo³⁰⁴ de onde se destaca a comunicação do Arq.^{to} Joaquim Cabeça Padrão, então técnico da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), sob o título *“Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade”*.

“Nesta comunicação o autor alude à evolução do conceito de património e faz uma crítica à cidade moderna, incitando a que se operasse uma mudança de perspectiva em três áreas:

Retoma da escala humana no tecido urbano;

Abandono do homem máquina e retorno ao homem-cultural;

Salvaguarda do património urbano das áreas mais qualificadas das cidades, não de uma forma museológica, mas através do seu ordenamento, uso e integração na cidade alargada.”³⁰⁵

A salvaguarda deveria ser fundamentada:

- I. Num estudo de pormenor, baseado num inquérito edifício a edifício;
- II. Num estudo de viabilidade económica.³⁰⁶

A salvaguarda deveria garantir a compatibilização entre a salvaguarda do património e as condições de habitabilidade e de qualidade de vida dos habitantes.

Igualmente, aborda a relação de conflito existente entre o interesse público e o interesse privado quando se coloca a questão da salvaguarda do tecido urbano, nesta medida *“assume uma perspectiva na qual os edifícios e monumentos de uma cidade, para além de poderem ser propriedade de indivíduos, servem toda a comunidade”* logo *“a destruição de um edifício que constitua património de qualidade é a delapidação do património de todos.”*³⁰⁷

O planeamento urbanístico surge como instrumento de mediação de conflito de interesses capaz de *“proteger o interesse público - a salvaguarda do património - do interesse privado em destruir para ampliar e rendibilizar.”*³⁰⁸

³⁰³ Ibidem, p.799.

³⁰⁴ Organizado pela Câmara Municipal do Funchal.

³⁰⁵ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.799.

³⁰⁶ Enumeração extraída de: idem, p.799.

³⁰⁷ Idem, p.800.

³⁰⁸ Idem, p.800.

No final da década de 60, destacam-se dois estudos³⁰⁹ pelo seu carácter inovador na abordagem das questões do tecido urbano existente tanto ao nível da metodologia como dos princípios abordados.

*“Estudo de
Prospecção e
Defesa da
Paisagem
Urbana do
Algarve”
(1969)*

Um destes estudos, “Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve”, foi desenvolvido pelo Arq.^{to} Joaquim Cabeça Padrão, enquanto dirigente da Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU) da DGSU.³¹⁰

Este estudo foi precursor em vários aspetos, designadamente:³¹¹

- I. No valor que atribui aos espaços públicos, ao tecido urbano não monumental e à arquitetura vernacular de cariz doméstico;
- II. Na metodologia desenvolvida³¹², onde foram ensaiados instrumentos que viriam a servir de base aos primeiros planos de salvaguarda de centros históricos.

O estudo centrava-se nas questões de salvaguarda e recuperação da paisagem enquanto elemento de contemplação. As propostas de intervenção no edificado limitavam-se a um tratamento superficial procurando restabelecer uma possível imagem desejada.

No entanto, destaca-se pelas *“características inovadoras para a época no contexto nacional, como sejam: a valorização do património vernacular; a inclusão da análise dos espaços públicos; a percepção que o valor dos espaços públicos pode não residir nos próprios espaços mas nas relações que estes mantêm com a envolvente (...) e a tentativa de integração da preservação e conservação do património no ordenamento do território.”*³¹³

³⁰⁹ Para uma abordagem exaustiva destes estudos consultar o estudo elaborado pela Arq.^{ta} Ana Pinho (2009): cit.85.

³¹⁰ *“Foi ainda nos anos 60 que a administração central deu mostras de reconhecer o interesse estratégico de integrar políticas de salvaguarda do património construído no ordenamento do território com a criação, no âmbito da DGSU, da Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU). Esta Secção veio posteriormente a dar origem à Divisão de Estudos de Renovação Urbana, da Direcção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU).”* Idem, p.800.

³¹¹ Enumeração extraída de: idem, pp. 800-801.

³¹² *“Metodologicamente o referido Estudo inclui: um levantamento histórico e etnográfico de cada aglomerado; o preenchimento de uma ficha de inquérito e análise de cada edifício e de uma outra para cada espaço público, que além da recolha de informação continham recomendações para intervenção; a cartografia dos resultados das fichas de inquérito; uma proposta de regulamento para as intervenções na área.”* Idem, p.801.

³¹³ Idem, p.804.

Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve
INQUÉRITO E ANÁLISE
FICHA DE PROSPECÇÃO

F.º 1.º 25
MAPA 2, 3, 4 e 7

FOTOGRAFIA 45
UTILIZAÇÃO HABITAÇÃO

N.º FICHA 1 DATA 17 / 8 / 84

VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO
LOCALIDADE CADELA
REFEITA KM

Classificação	Condição				Abandono
	BOM	MAU	MAU	MAU	
Recursos Naturais					
Recursos Naturais Proprietários					
Recursos Naturais					
Arquitetura Civil de 1.ª Ordem					
Arquitetura Civil de 2.ª Ordem					
Arquitetura Especializada					
Equipamento Ambiental					

Condição Geral

Observação: ligeira dissimulação ambiental provocada pela implantação de uma edificação demodada, libertada da tela de muros e cercamentos existentes; vista da edificação e do seu entorno.

Termino: Desolir a plantação; colocar beirado de telha de canudo sobre o telhado existente; obras de conservação em geral quando necessárias; pintar, rebocar e calar os muros; melhorar o equipamento interno da habitação.

TERMO: Desolir a plantação; colocar beirado de telha de canudo sobre o telhado existente; obras de conservação em geral quando necessárias; pintar, rebocar e calar os muros; melhorar o equipamento interno da habitação.

Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve
INQUÉRITO E ANÁLISE
FICHA DE PROSPECÇÃO

F.º 1.º 25
MAPA 2, 3, 4 e 7

FOTOGRAFIA 45
UTILIZAÇÃO HABITAÇÃO

N.º FICHA 1 DATA 17 / 8 / 84

VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO
LOCALIDADE CADELA
REFEITA KM

TERMO: Desolir a plantação; colocar beirado de telha de canudo sobre o telhado existente; obras de conservação em geral quando necessárias; pintar, rebocar e calar os muros; melhorar o equipamento interno da habitação.

Figura I.98

“Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve”
Exemplo de Ficha de inquérito e análise para edifícios

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.802.

Figura I.99

“Estudo de Prospecção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve”
Exemplo de Ficha de inquérito e análise para os espaços públicos

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.803.

Este estudo não veio a ser aprovado pelas entidades competentes. À data, pouca divulgação foi feita, tendo-se refletido unicamente na prática profissional “da equipa técnica interna à DGSU que foi posteriormente responsável pela coordenação e acompanhamento do Programa de Reabilitação Urbana (PRU) que criou os Gabinetes Técnicos Locais (GTL) em 1985, e, em 1988, pela reformulação do mesmo programa. Neste contexto, veio a ter uma influência superior à que normalmente lhe é reconhecida.”³¹⁴

Hoje este estudo é sistematicamente referenciado por muitos especialistas, refere-se em especial o trabalho de investigação da Arq.^{ta} Ana Pinho na divulgação deste estudo bem como no grande contributo ao tema da reabilitação urbana.

³¹⁴ Ibidem, p.805.

“Estudo de
Renovação
Urbana do
Barredo”
(1969)

Na mesma década, realizou-se um outro estudo, trata-se do “Estudo de Renovação Urbana do Barredo” realizado pela Direção de Serviços de Habitação - Repartição da Construção de Casas da Câmara Municipal do Porto, sob a coordenação do Arq.^{to} Fernando Távora.

Conforme enunciado no estudo, o mesmo tinha como objetivo *“através do estudo de um caso típico e concreto e utilizando a experiência adquirida, definir as bases em que a acção municipal poderá exercer-se mais amplamente e não apenas nos sectores das ilhas mas em todos os outros sectores da Cidade que representem condições deficientes de habitação - tantas vezes mais graves do que as das ilhas - e a consequente proposta de um diploma legal que substitua o Decreto-Lei nº40616.”*³¹⁵

Tratava-se de um estudo que se propunha como abordagem metodológica enquanto projeto-piloto possível de ser implementado em outras zonas degradadas da cidade, capaz de impulsionar uma política municipal de reabilitação urbana.³¹⁶

A sua implementação visava complementar a atuação que já vinha a ser feita nas “ilhas” propondo inclusivamente a codificação da abordagem com o objetivo de substituir o Decreto-Lei nº40616, 20 de maio de 1956, que tinha aprovado o “Plano Geral de Melhoramentos da Cidade do Porto”.³¹⁷

Este estudo vinha propor uma nova abordagem de intervenção afastando-se das prerrogativas dos planos anteriores³¹⁸ apresentados para a mesma área.

³¹⁵ CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE HABITAÇÃO - *Estudo de Renovação Urbana do Barredo*. Porto: CMP, 1969, p.1. (policopiado)

³¹⁶ “Com efeito, o título do Estudo de Renovação Urbana do Barredo é enganador em mais do que um aspecto. Em primeiro lugar, o que está em causa é a reabilitação urbana e não a renovação urbana. As primeiras utilizações do termo reabilitação no contexto europeu estavam a surgir por esta altura e em Portugal ainda se mantinha o termo renovação. (...) Um segundo equívoco que pode derivar do título do Estudo de Renovação Urbana do Barredo é o seu objectivo. Com efeito, a reabilitação do Barredo é somente o objecto e não o objectivo do Estudo. O que se pretende com o Estudo é fundamentar uma nova abordagem às áreas degradadas da cidade do Porto, complementando a actuação já existente que vinha a ser feita nas ilhas.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.806.

³¹⁷ “O Decreto-lei nº40616, de 20 de Maio de 1956, tinha origem na Lei nº2030, que como já foi referido, permitia a promoção de acções de substituição do tecido urbano. Logo, o Decreto-Lei nº40.616 direccionava o problema das ilhas do Porto com base numa abordagem de renovação urbana, concedendo meios jurídicos e financeiros à Câmara do Porto para estas intervenções. O Estudo de Renovação Urbana do Barredo tinha assim por objectivo substituir a política municipal de renovação urbana por uma política de reabilitação urbana na cidade do Porto.” Idem, p.807.

³¹⁸ Planos anteriores para a mesma área de intervenção: a) Estudo de arranjo e salubridade do Barredo (1949); b) Estudo de Reconstrução a Longo Prazo (1954); c) Proposta do Plano Director da Cidade do Porto (1962). In CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - DIRECÇÃO DE SERVIÇOS DE HABITAÇÃO, cit.315, p.1. (policopiado)

A proposta contida no “Estudo de Renovação Urbana do Barredo” baseava-se em quatro princípios base:³¹⁹

- I. Princípio da conservação integrada do património;
- II. Princípio da participação da população;
- III. Princípio do direito de toda a população a uma habitação condigna e satisfatória;
- IV. Princípio da justiça social e da partilha por todos das mais-valias geradas pelo processo.

Assim, são enunciadas duas preocupações próprias da abordagem da reabilitação urbana: a dimensão social e a dimensão funcional do património urbano, assumindo-se este estudo como a primeira proposta, em Portugal, onde é abordada a “reabilitação urbana”, e não a “renovação urbana”.³²⁰

“(...) uma população, pelos seu direitos adquiridos e pelas obrigações que a Cidade tem para com ela, não é passível de deslocações maciças que ferem não apenas os seus interesses económicos mas toda a sua estrutura social e psicológica.”

Arq.^{to} Fernando Távora - “Estudo de renovação urbana do Barredo”. Porto: CMP/DSH, 1969, p.32.

Esta abordagem reflete-se na metodologia proposta ao longo de todo o Estudo. Nomeadamente nos levantamentos fotográficos onde é caracterizado o ambiente de vida quotidiana da população, bem como no levantamento do edificado onde é representada a ocupação dos espaços.

Relativamente à proposta de intervenção, é feita uma coordenação das várias áreas enquanto abordagem pluridisciplinar³²¹, igualmente verifica-se a articulação entre serviços camarários e a cooperação entre a câmara e o governo central, bem como o envolvimento de várias instituições exteriores à câmara.³²²

³¹⁹ Enumeração extraída de: PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p. 807.

³²⁰ “(...) o surgimento da reabilitação na Europa esteve directamente ligado a dois aspectos: a valorização do património constituído pelos edifícios mais modestos, que fazem o contínuo urbano, e a consideração da dimensão social e funcional dos tecidos urbanos, e em especial, do problema da habitação. No caso de Portugal confirma-se este padrão. De facto, é pelo Estudo de Renovação Urbana do Barredo que são introduzidas ao nível nacional as preocupações com a dimensão social e funcional do património urbano, e é também este estudo que avança a primeira proposta que se pode considerar de reabilitação.” Idem, p. 808.

³²¹ “(...) algo que começou a ser defendido entre o final da década de oitenta e o início da década de noventa no contexto europeu com a entrada em cena do conceito de exclusão social.” Idem, p.809.

³²² “Parte do levantamento que serviu de base ao Estudo tinha sido realizada por alunos do Instituto de Serviço Social e da Escola Superior de Belas Artes do Porto.” Idem, p.810.



Figura I.100 / Figura I.101

Ribeira-Barredo, anos 60 - Ambiente degradado e população desfavorecida

Fontes:

- PINHO, Ana - Documentação da Ação de Formação “Reabilitação Urbana”. Lisboa: OA/SRS, fevereiro 2009.



Figura I.102

Fernando Távora | “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - levantamento da situação existente (Quarteirão I)

“(…) levantou-se informação relativa às áreas das habitações, à quantidade de população residente e aos índices de ocupação. Foram inclusivamente levantadas as condições em que as pessoas eram distribuídas fisicamente pelo espaço da habitação nas horas de repouso, distinguindo os sexos e a idade (criança ou adulto).”

Fontes:

- Cópia do estudo disponibilizada pelo Professor Manuel Correia Fernandes.

Figura I.103

Fernando Távora | “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - proposta/planta (Quarteirão I)

Fontes:

- Cópia do estudo disponibilizada pelo Professor Manuel Correia Fernandes.

Figura I.104

Fernando Távora | “Estudo de renovação urbana do Barredo” (1969) - proposta/alçado (Quarteirão I)

Fontes:

- Cópia do estudo disponibilizada pelo Professor Manuel Correia Fernandes.

Para além da abordagem enquanto proposta de intervenção à escala de cidade, o Estudo propõe uma abordagem ao nível de projeto utilizando dois quarteirões como “quarteirões-piloto”.³²³

As intervenções nos edifícios, e na área urbana incluídas no projeto, procuram responder na sua essência a questões que se prendiam com a melhoria das condições de habitabilidade das pessoas estruturando ideias base, designadamente:³²⁴

- I. Recuperar as situações de degradação física e de falta de segurança (estrutural ou de risco de incêndio);
- II. Aumentar a salubridade das habitações (mediante a criação de instalações sanitárias, abertura de pontos de ventilação e iluminação natural, etc.);
- III. Conferir privacidade à habitação (mediante a separação dos fogos por aglomerado familiar e a fixação de um índice mínimo de área habitável por pessoa).

“As soluções que propomos para os dois quarteirões de amostragem inserem-se na opção de que renovar significa continuar-inovando, sendo portanto nossa opinião de que não deverá destruir-se, pelas respectivas obras a efectuar, o carácter dos edifícios existentes a conservar, o que pressupõe um cuidado e uma atenção permanentes, até porque é provável que surjam surpresas não só no que se refere ao aspecto da construção mas também ao valor histórico e artístico dos edifícios, dado que aí se sobrepõem estruturas de várias épocas e é difícil prever aquilo que a marcha dos trabalhos pode revelar. Trata-se portanto de um tipo de actividade que terá de ser acompanhada dia a dia e resolvido até ao mínimo pormenor, da grade da varanda à policromia e do caixilho à cornija.”

Arq.^{to} Fernando Távora
“Estudo de renovação urbana do Barredo”
Porto: CMP/DSH, 1969, p.32.

O “Estudo de Renovação Urbana do Barredo” abriu caminho para uma política local de reabilitação urbana sem configurar-se como “plano” mas enquanto “programa de ação” incluindo em todo o processo as várias dimensões inerentes a este tipo de intervenção garantindo, desta forma, uma base sustentada enquanto proposta e de aceitação da mesma.

³²³ “O princípio da participação da população foi assegurado por inquéritos à população dos quarteirões de amostragem e reuniões efectuadas entre a equipa técnica e a população com vista a aferir os problemas e necessidades da população, a conhecer as reacções às propostas e a elucidá-las relativamente às intenções e ao decurso do trabalho.” Ibidem, p. 815.

³²⁴ Enumeração extraída de: Idem, p. 812.

1.2.2 | Os programas: apoio técnico e financeiro

Com a implantação do regime democrático, a execução da política de habitação passa a ser da responsabilidade de um único organismo, o Fundo de Fomento da Habitação (FFH)³²⁵ que lança programas distintos, com um mesmo objetivo, a reabilitação de áreas habitacionais.

1.2.2.1 | As primeiras intervenções

O Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo (CRUARB) foi criado em outubro de 1974³²⁶, no período pós revolução, como resposta à necessidade e reivindicações sociais pelo direito à habitação.

O CRUARB tinha por missão proceder à reabilitação da área “(...) por forma a assegurar que a população trabalhadora que há muito habita essa zona nas piores condições de alojamento e exploração, não venha a ser deslocada por força da valorização da propriedade e da zona decorrentes da própria operação em tempo planeada.”³²⁷

Enquanto estrutura administrativa, no início da sua atividade ficou dependente da Administração Central. Toda a regularização enquanto estrutura e competência não ficaram inicialmente estabelecidas, só nos inícios dos anos oitenta é que passou para a responsabilidade direta da autarquia.³²⁸

O CRUARB vai fundamentar as suas intervenções no “Estudo de Renovação Urbana do Barredo”, permitindo-lhe ter um arranque de iniciativas logo desde o início da sua criação.

Desta forma, coloca em prática as premissas invocadas no Estudo onde a dimensão social era trabalhada a par das questões do edificado garantindo, e invocando, a identidade do lugar que deveria ser preservada.

O CRUARB privilegiou uma atuação direcionada para a conservação do património urbano com o objetivo da melhoria das condições de vida das populações residentes com um apoio articulado de assistência social.

Como forma de atuação, “o método consistia na aquisição sistemática, pelo município, dos edifícios degradados a reabilitar, ou à sua expropriação no caso de não existir acordo com o proprietário, realojando provisoriamente os residentes, e desenvolvendo os trabalhos necessários para a reabilitação desses imóveis.”³²⁹

³²⁵ Após a extinção do FFH em 1982, sob a responsabilidade do Fundo de Apoio ao Investimento Habitacional (FAIH).

³²⁶ Despacho Conjunto do Ministério da Administração Interna e Ministério do Equipamento Social e do Ambiente, de 28 de setembro de 1974, publicado no **DR II Série** Nº233 (07-10-1974).

³²⁷ De acordo com Despacho Conjunto do Ministério da Administração Interna e Ministério do Equipamento Social e do Ambiente, de 28 de setembro de 1974, publicado no **DR II Série** Nº233 (07-10-1974), p.6398. (extraído de PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.42)

³²⁸ Para um entendimento do CRUARB ao longo de todo o processo de criação, instalação e funcionamento Cf. CRUARB - **Porto Património Mundial. CRUARB 25 anos de Reabilitação Urbana**. Porto: CRUARB, 2000.

³²⁹ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.53

As ações do CRUARB prolongaram-se no tempo, tendo iniciado a sua atividade com a Operação Ribeira-Barredo, sendo posteriormente programada uma ação em “áreas operacionais” de intervenção mais ou menos homogêneas, delimitadas à escala do de bairro. Foram posteriormente lançadas as “Áreas Operacionais”: Miragaia, Vitória e Sé.

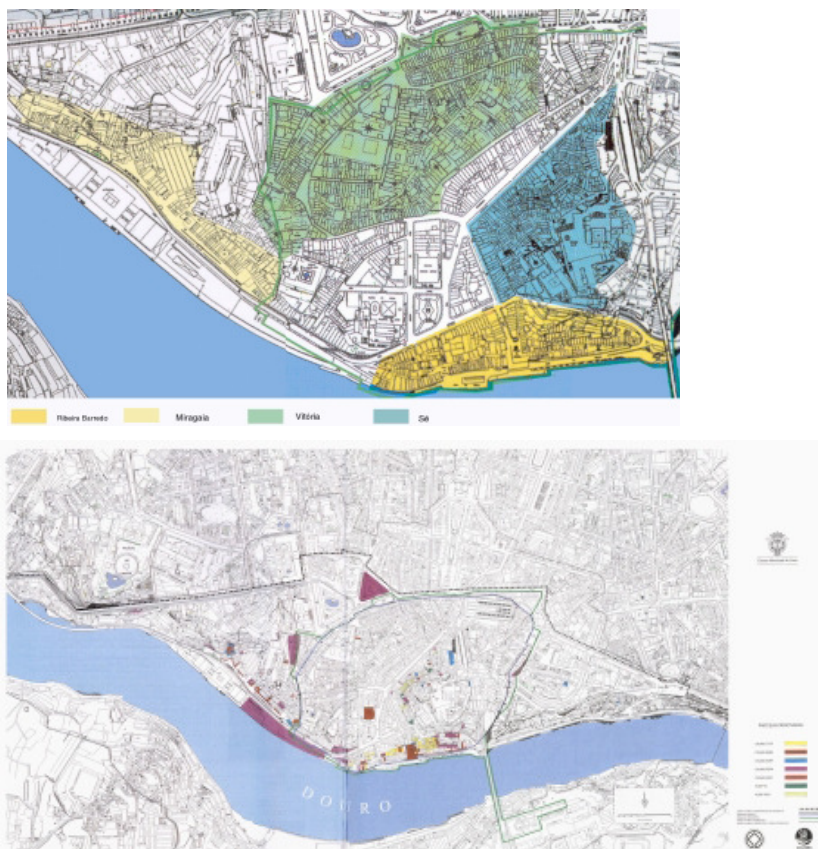


Figura I.105

Principais zonas operacionais de preservação do património urbano em fase de estudo e planeamento ou já estudadas nos anos 90

Fontes:

- REPOLHO, Jorge (2003) p.37.

Figura I.106

Planta com o conjunto das intervenções do CRUARB entre 1974-2000

Fontes:

- REPOLHO, Jorge (2003) p.42.

Em 1991, o CRUARB é responsável pela elaboração da candidatura do centro histórico do Porto à UNESCO para classificação como Património Mundial, tendo a sua aprovação em dezembro de 1996.

A partir de 1993, e especificamente para a área do Bairro da Sé, foi lançado o “Projeto Piloto Urbano da Sé”. Tratou-se de um projeto financiado pelo programa da Comissão Europeia, “*Urban Pilot Projects*”, que integrava cerca de trinta projetos de outras cidade europeias com o objetivo de combater a degradação de diversas áreas em toda a Europa que apresentassem sérios problemas sociais e industriais.

O “Projeto Piloto Urbano da Sé” tinha como objetivos específicos:

- I. A reinserção da população residente;
- II. A expansão e renovação da atividade comercial;
- III. A consolidação e desenvolvimento do turismo;
- IV. A implementação de uma rede de parcerias.³³⁰

1.2.2.2 | Os primeiros programas nacionais: a habitação

Face à incapacidade evidenciada pela Administração Central em dar resposta às reivindicações populares de saneamento e de condições habitacionais das classes mais desfavorecidas, e que não era alheia a escassez de meios financeiros e de estruturas técnicas e administrativas, foi criado o Serviço Ambulatório de Apoio Local (SAAL).³³¹

O SAAL enquadrou os movimentos sociais reivindicativos por melhores condições habitacionais. Este programa, para além de fomentar a reabilitação dos bairros degradados existentes, exigia que a construção dos novos bairros fosse feita nos locais ocupados por esses mesmos bairros.

O SAAL criou condições para uma participação ativa dos moradores no processo de reconstrução/construção dos bairros (organizados em associações ou cooperativas), permitindo a sua intervenção em todo o processo construtivo, desde a escolha dos projetos, tipologias, adjudicação e controlo das obras, até à atribuição e gestão dos bairros.

Baseando-se na recuperação e renovação pela manutenção do tecido construído e tecido social, propunha-se pela auto-construção ou reconstrução da habitação pelos próprios habitantes, dotando os bairros degradados das infraestruturas básicas, fornecendo apoio técnico e procedendo à elaboração de projetos de arquitetura, permitindo, desta forma, a manutenção das populações nos seus locais de residência.

³³⁰ Referências extraídas do trabalho: REPOLHO, Jorge - *A acção do CRUARB no Centro Histórico do Porto. Metodologia ou metodologias. Estudo da Operação de Recuperação entre 1974 e 2002*. Évora: Universidade de Évora, 2003, p.42. (Trabalho desenvolvido no âmbito do Mestrado em Recuperação do Património Arquitectónico e Paisagístico)

³³¹ Foi criado pelo 1º Governo Provisório, em 6 agosto de 1974, pelo então Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo, Arq.^{to} Nuno Portas. Sobre o “Processo SAAL” refere-se a consulta do estudo elaborado pelo Arq.^{to} José António Bandeirinha: Cf. BANDEIRINHA, José António - *O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974*. Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2007.



Figura I.107

Porto | Primeira manifestação de moradores contra a sublocação, entrada da Câmara Municipal (30 novembro 1974)

Fontes:

- BANDEIRINHA, José António (2007) p.130.

Figura I.108

SAAL | Auto-construção

Fontes:

- <http://www.oasrs.org/conteudo/agenda/noticias-detalle.asp?noticia=1641>

Ao reconhecer o direito à permanência dos residentes nas áreas centrais da cidade, o processo SAAL contrariava, por um lado, o interesse dos proprietários e dos especuladores urbanos que viam assim as suas aspirações de rentabilização fundiária comprometidas e, por outro lado, os interesses camarários de libertação de áreas em pleno centro, fundamentais ao modelo de desenvolvimento pretendido.

Em outubro de 1976, o processo foi suspenso de forma abrupta, após longo e turbulento período de reivindicações populares, no sentido de desbloquear os problemas relacionados com as expropriações do solo e de obtenção de melhores condições financeiras para o programa (subsídios e empréstimos).

Como alternativa à sua extinção, a política governativa em matéria de habitação recaiu sobre o incremento da construção de bairros sociais na periferia, passando as ações em curso para a competência das autarquias.

**PRID
(1976-1983)
- extinto**

Como forma de inverter a fraca intervenção municipal e privada na reabilitação do parque habitacional, em 1976, com a publicação do Decreto-Lei nº704/76, é lançado Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID).

Este programa foi criado com o intuito de facilitar a concessão de empréstimos e subsídios para obras de reparação, conservação e beneficiação do património habitacional, público e privado, urbano e rural, incluindo as respetivas infraestruturas básicas.

Os empréstimos a conceder previam três tipos de intervenções:

- I. Camarária, no seu próprio parque habitacional;
- II. Camarária, em substituição dos respetivos senhorios;
- III. Pelos proprietários, em casas habitadas pelos próprios ou arrendadas.

O programa foi relançado, em 1983, com a publicação do Decreto-Lei nº449/83, 12 de dezembro, complementado pela Portaria nº1077/83, 31 de dezembro, apresentando-se com novos moldes, prevendo a concessão aos municípios de empréstimos a longo prazo.

A aplicação do PRID teve muito pouco sucesso, atingindo um grau de realização muito baixo, devido à grande morosidade dos trâmites processuais de acesso ao crédito e à dificuldade de recuperação, em tempo útil, dos investimentos envolvidos.

Nos finais da década de 80, é lançado o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)³³², apoiando o PRID, tendo como objetivo apoiar a execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados que tivessem sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei nº46/85, 20 de setembro.³³³

Ver Anexos:
A.I.5

1.2.2.3 | Os primeiros programas nacionais: a reabilitação urbana

Na década de 80, a reabilitação urbana desenvolve-se de uma forma mais consistente. A nova política de intervenção é comandada por duas ideias fundamentais:

- I. A preocupação com o património histórico-arquitectónico;
- II. A manutenção da população nos centros das cidades.

Na sequência do relançamento do PRID, em 1983, inicia-se um outro programa de características muito específicas: o Programa de Reabilitação Urbana (PRU).³³⁴

PRU
(1985)
- extinto

Em 1985, é lançado o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), criado pelo Despacho nº4/SEHU/85, da responsabilidade da Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo (SEHU),³³⁵ visando apoiar, técnica e financeiramente, as câmaras municipais na criação de gabinetes técnicos locais (GTL) dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana.

³³² Através do DECRETO-LEI Nº4/88 - *D.R. I Série* Nº11 (14-1-1988); p.114-116. Cria um Regime Especial de Comparticipação para a recuperação de imóveis sujeitos a arrendamentos (RECRIA).

³³³ Tipo de obras enquadradas: (i) Obras de conservação ordinária; (ii) Obras de conservação extraordinária; (iii) Obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e se tornem necessárias para a concessão de licença de utilização.

³³⁴ Sobre este tema importa a referência ao estudo desenvolvido pela Arq.^{ta} Ana Pinho: Cf. PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85.

³³⁵ DESPACHO Nº4/SEHU/85 - *D.R. II Série* Nº29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana*.

Este programa tinha como base o lançamento de uma nova filosofia sustentada em propósitos de fundo, designadamente:³³⁶

- I. Demonstrar a existência de uma vontade política para abordar a temática da reabilitação urbana, consagrando-a a nível nacional;
- II. Dar corpo a uma atuação essencialmente pragmática, assente na seleção de operações diferenciadas para cada área-problema, em vez de começar pela elaboração de Planos de Pormenor;
- III. Criar uma estrutura, de carácter experimental, com o objetivo de conduzir e projetar programas apontados como oportunos pela administração pública e que sem este enquadramento seriam adiados;
- IV. Consagrar um tipo de atuação da administração pública em articulação entre a central e local, na base do respeito pela autonomia e das competências de cada.

Apesar de o programa ser apresentado como um instrumento da política da habitação visava *“não só actuar sobre os edifícios mas ainda sobre as áreas urbanas em que estes se inserem”*³³⁷ refletindo, desta forma, uma nova abordagem aos problemas do edificado e da cidade passando a incluir como tema de abordagem os problemas sociais inerentes à intervenção de modo a manter as estruturas sociais existentes.³³⁸

“Esta preocupação justifica-se não só tendo em vista a racional utilização dos recursos mas também tendo em conta os objectivos do bom funcionamento das estruturas urbanas posto em causa por intervenções e processos de crescimento demasiado grandes e rápidos, de que não se conhece à partida todas as consequências, de modo a evitar sempre que possível a ruptura social causada pela alteração inorgânica do ambiente tradicional de vastas populações urbanas.”

1º Parágrafo do Preâmbulo

DESPACHO Nº4/SEHU/85 - D.R. II Série Nº29 (4-2-1985); p.1158-1159.

³³⁶ Enumeração enunciada tendo por base o descrito pelo autor Carlos Vieira de Faria: Cf. FARIA, Carlos Vieira de - Reabilitação Urbana em Portugal. In COLÓQUIO VIVER (N)A CIDADE, Lisboa, 1990 - Colóquio **Viver (n)a cidade**. Lisboa: LNEC, 1990, p.442.

³³⁷ De acordo com 7º Parágrafo do Preâmbulo, DESPACHO Nº4/SEHU/85 - D.R. II Série Nº29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana*.

³³⁸ *“O facto de ter sido criado um instrumento de apoio à reabilitação de áreas urbanas em vez de reforçados os instrumentos de apoio à reabilitação de edifícios evidencia uma consciencialização que «não importa somente actuar sobre os edifícios mas ainda sobre as áreas urbanas em que se inserem».* Existiu um outro factor que influenciou a criação deste instrumento no âmbito da política de habitação. Com efeito, é entre os anos setenta e oitenta que se começa a fazer sentir em Portugal o despovoamento dos centros urbanos. O Barredo, por exemplo, cuja elevada taxa de sobreocupação na década de sessenta foi já referida anteriormente [elevada] nos anos oitenta já tinha um número crescente de alojamentos subocupados e devolutos - e estava a ser alvo de uma intervenção de reabilitação desde 1974. A publicação em 1984 dos Censos de 1981 veio comprovar que o número de edifícios e alojamentos desocupados nos centros das cidades aumentava enquanto, simultaneamente, se estava a financiar a construção nova na periferia. Esta situação era assim um elemento que reforçava a importância de uma aposta na reabilitação urbana por parte da política da habitação.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.839.

O PRU continha em si duas vertentes:

- I. Apoio técnico que se concretizava através de um contrato de assistência técnica (CAT);
- II. Apoio financeiro que se concretizava através de um contrato de colaboração financeira (CCF).

Os CAT permitiam constituir Gabinetes Técnicos Locais (GTL), com equipas pluridisciplinares a funcionarem na dependência da respetiva câmara municipal e a atuarem na área de intervenção definida, garantindo *“a elaboração e acompanhamento dos projectos, direcção de obra, gestão financeira e apoio social adequados à dimensão e características da operação.”*³³⁹

Os CCF fundamentavam os montantes trienais das comparticipações da Administração Central nas obras municipais de infraestruturas, na instalação de equipamentos e na recuperação de habitações.³⁴⁰

Sempre que se registava a comparticipação de vários organismos da Administração Central era constituída uma Comissão Técnica de Acompanhamento da Reabilitação Urbana (CTARU), tendo como objetivo assegurar a coordenação das ações a empreender.³⁴¹

Os processos de candidatura eram apresentados pelas câmaras municipais à DGPU³⁴², das quais devia constar:³⁴³

1. Justificação do Programa de Reabilitação Urbana, caso não estivesse incluída no PDM ou no PGU, referindo a delimitação da área ou áreas de intervenção;³⁴⁴

³³⁹ De acordo com Ponto 3, DESPACHO N°4/SEHU/85 - D.R. II Série N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana.*

³⁴⁰ “5 - O apoio financeiro para o primeiro ano e a sua programação para os 2 anos seguintes será definido no contrato de colaboração financeira, a rever anualmente para os 3 anos subsequentes, de acordo com o orçamento e programação apresentados pelo gabinete técnico local e aprovados pelos órgãos competentes do município. 6 - O contrato de colaboração financeira compreende: a) A programação trienal das dotações PRID afectas à execução do programa de reabilitação pela entidade financiadora, com o acordo do INH; b) O montante da comparticipação nos custos das obras de infra-estruturas até 50% dos mesmos; c) As comparticipações específicas de outros organismos centrais na construção ou aquisição e adaptação de espaços para a instalação de equipamentos; d) O montante do financiamento acordado pelo INH, a conceder ao município, para aquisição e realização das obras, nas habitações consideradas indispensáveis à boa execução do Programa.” De acordo com Ponto 5 e 6, DESPACHO N°4/SEHU/85 - D.R. II Série N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana.*

³⁴¹ De acordo com Ponto 7 e 8, DESPACHO N°4/SEHU/85 - D.R. II Série N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana.*

³⁴² “O critério utilizado para atribuir a coordenação geral do PRU à DGPU foi assim a ligação tutelar à SEHU, para além do facto de a reabilitação urbana se enquadrar nas suas competências territoriais.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.843.

³⁴³ Enumeração enunciada no Ponto 9, DESPACHO N°4/SEHU/85 - D.R. II Série N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana.*

³⁴⁴ “(...) com indicação genérica da importância do património e o seu estado de degradação, significado urbanístico, condicionantes sociais, carências e propostas de equipamentos, necessidades de renovação ou construção de infra-estruturas, exigência da gestão de tráfego e existência de espaços ou edifícios não utilizados.” De acordo com alínea a), Ponto 9, DESPACHO N°4/SEHU/85 - D.R. II Série N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana.*

2. Programação das intervenções prioritárias a médio prazo (3 a 5 anos) com indicação das implicações financeiras (enunciando e diferenciando os investimentos públicos dos privados) e das necessidades e formas de realojamento temporário e permanente previstas;
3. Indicação de estudos técnicos já realizados;
4. Proposta de constituição de GTL como necessária (com especificação da contribuição do município para a sua composição e funcionamento);
5. Projetos de CAT e CCF;
6. Indicação dos instrumentos jurídicos cuja utilização se previa necessária (Expropriações e criação de ACRRU).

O programa foi lançado, numa fase inicial, a título experimental, tendo sido feita uma seleção de um conjunto de municípios que tivessem estudos necessários e suficientes à constituição dos processos de candidatura.

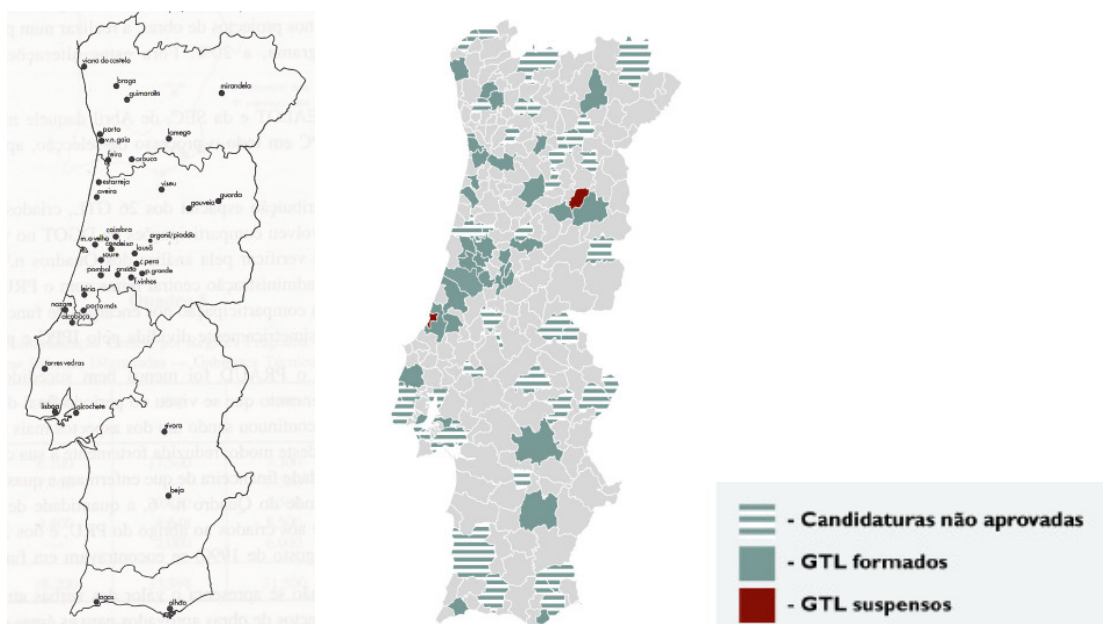


Figura I.109

PRU | Gabinetes Técnicos Locais - Despacho n° 4 /SEHU/88
“O PRU permitiu a constituição, a nível nacional de 36 GTL (...).”

Fontes:

- FARIA, Carlos Vieira de (1990) p.447.

Figura I.110

PRU | Gabinetes Técnicos Locais - Despacho n° 4 /SEHU/88
Distribuição espacial das candidaturas e dos GTL formados no âmbito do PRU

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.871.

A fase inicial propôs-se como experimental pretendendo, face a uma implementação em casos concretos, aferir a adequação do programa e reestruturação do mesmo, se necessário.

Ver Anexos:
A.I.6

Mais tarde, em 1988, o PRU foi relançado com novo nome e novos moldes: Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), depois da reestruturação do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, resultante da extinção da DGPU e a criação da DGOT e das Comissões de Coordenação Regional (CCR's).

PRAUD
(1988)
- suspenso

Em 1988, foi publicado o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD) ³⁴⁵ da responsabilidade da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território (SEALOT) visando, à semelhança do PRU, apoiar técnica e financeiramente as câmaras municipais promovendo a criação de gabinetes técnicos locais (GTL) dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana.

Em contraponto ao PRU, que esteve em vigor somente três anos, o PRAUD teve uma duração de duas décadas e de um reconhecido mérito tanto das realizações como da colaboração articulada entre Administração Central e Local.

O programa tinha como objetivo estabelecer parcerias entre a Administração Central e Local promovendo operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas, através de apoio técnico e financeiro.

O programa apresentava duas vertentes distintas:

- I. Uma, de cariz instrumental, que apoiava a criação de gabinetes técnicos local, formados por equipas pluridisciplinares que, na dependência das câmaras municipais, asseguravam a elaboração de estudos, projetos e ações que preparavam e antecediavam as operações de reabilitação urbana abrangidas pelo programa - (PRAUD/GTL);
- II. Outra, relativa à vertente material que se traduzia numa comparticipação dos custos da operação - (PRAUD/OBRAS).

Para o PRAUD/GTL, o apoio financeiro da Administração Central traduzia-se numa comparticipação de 75% das remunerações dos elementos que integram o GTL.

No caso do PRAUD/Obras, a comparticipação da Administração Central tinha o limite de 25% do custo das operações materiais de reabilitação suportadas pela autarquia.

³⁴⁵ DESPACHO Nº1/SEALOT/88 - D.R. II Série Nº16 (20-1-1988); p.493-494. *Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas*.

A gestão do Programa PRAUD/OBRAS e PRAUD/GTL era assegurada pela DGOTDU, em estrita colaboração com as CCDR's, que faziam o acompanhamento das operações bem como da atividade dos GTL.

As candidaturas eram apresentadas à CCDR da respetiva área, diferenciando dois tipos de candidatura de carácter autónomo: PRAUD/GTL e PRAUD/OBRAS.

Os processos de candidatura ao PRAUD/GTL,³⁴⁶ para apoio à instalação e funcionamento dos GTL, deviam considerar os seguintes elementos:

- I. Justificação da operação;
- II. Delimitação da área proposta para a operação, com indicação genérica do seu significado urbanístico, bem como do seu estado de conservação;
- III. Condicionamentos da operação, carências de equipamento, necessidade de renovação ou construção de infraestruturas e existência de espaços ou edifícios não utilizados;
- IV. Indicação dos estudos técnicos já disponíveis de interesse para a operação;
- V. Justificação da necessidade de instalação de um GTL e indicação da composição proposta.

Os processos de candidatura ao PRAUD/OBRAS³⁴⁷ deviam considerar os seguintes elementos:

- I. Justificação da operação;
- II. Delimitação da área proposta para a operação, com indicação genérica do seu significado urbanístico, bem como do seu estado de conservação;
- III. Condicionamentos da operação, carências de equipamento, necessidade de renovação ou construção de infraestruturas e existência de espaços ou edifícios não utilizados;
- IV. Descrição técnica da operação, preferencialmente fundamentada num plano de pormenor plenamente eficaz, abrangendo a área a intervencionar (incluindo ante-projectos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios, cronograma de ações e respetivo orçamento plurianual, com discriminação daquelas que ficarão ao cuidado da câmara municipal);
- V. Programa para realojamento, temporário ou definitivo dos ocupantes dos fogos a recuperar;
- VI. Política de gestão e afetação dos imóveis a recuperar que sejam da propriedade do município.

Ver Anexos:
A.I.7

³⁴⁶ De acordo com Ponto 22, DESPACHO N°23/90 - *D.R. II Série* N°269 (21-11-1990); p.12699-12700. *Candidaturas PRAUD*.

³⁴⁷ De acordo com Ponto 5, DESPACHO N°23/90 - *D.R. II Série* N°269 (21-11-1990); p.12699-12700. *Candidaturas PRAUD*.

Abrangendo mais de meia centena de localidades por todo o país, o PRU e PRAUD provocaram o surgimento de estruturas técnicas locais, concentradas sobre a problemática da reabilitação urbana, o que permitiu uma adequada formação de técnicos e uma maior sensibilização dos autarcas.

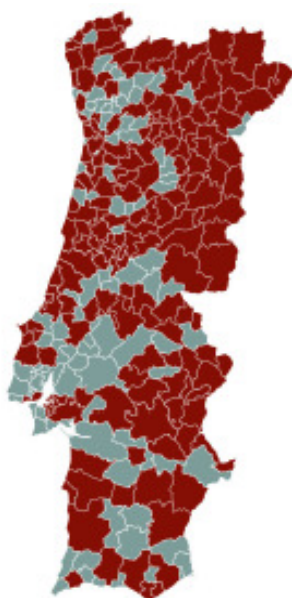


Figura I.111

Concelhos que tiveram pelo menos um GTL em funcionamento entre 1985-2008 (a vermelho)
- PRU / PRAUD

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.843.

GTL

Conforme referido, o programa PRU instituiu a figura do Gabinete Técnico Local (GTL) no âmbito das operações de reabilitação urbana.

O Despacho nº4/SEHU/85 estipulava que os GTL, a funcionar na dependência das câmaras municipais, tinham como atribuições:

- I. Elaborar os projetos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios se for caso disso;
- II. Promover e acompanhar as respetivas obras;
- III. Propor ao município, nos casos em que tal se impunha, o realojamento temporário dos ocupantes dos fogos a recuperar e promover o seu realojamento definitivo, quando fosse o caso;
- IV. Informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação na realização das obras nos edifícios e na obtenção dos apoios financeiros;
- V. Dar parecer sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção;

VI. Submeter anualmente à aprovação da autarquia o orçamento e a programação trienal, bem como o relatório de atividades.³⁴⁸

Para a constituição do GTL, enquanto equipa técnica pluridisciplinar, indicada no CAT, não era referenciada qualquer especificação quanto à composição da equipa, unicamente era referido que a sua constituição deveria garantir um “núcleo mínimo” de resposta ao programa.

Com o PRAUD, a equipa técnica do GTL era especificada como resultado da exigência da elaboração do Plano de Pormenor que se impôs como condição de financiamento do programa.

Plano de
Pormenor

No âmbito do PRU, em termos programáticos, este baseava-se numa atuação assente na seleção de operações diferenciadas, de acordo com as necessidades reais da área de intervenção e não na prévia elaboração de planos de pormenor.

O facto do diploma do PRU não definir especificações para a delimitação das áreas de intervenção, proporcionou uma grande liberdade na adequação da proposta face à natureza da intervenção.

Os GTL centravam-se unicamente nas operações, bem delimitadas no tempo e no espaço, como forma de iniciar e consolidar todo o processo de intervenção. Desta forma, estava garantida uma maior flexibilidade na adequação dos meios e objetivos de concretização face às questões concretas colocadas.

Progressivamente, e de acordo com diretivas dadas pela Administração Central, enquanto garantia de acesso a financiamento, vai-se enfatizando a realização do Plano de Pormenor de Salvaguarda enquanto objetivo a concretizar.³⁴⁹

Com o PRAUD é atribuída a responsabilidade aos GTL de elaboração do Plano de Pormenor de Salvaguarda da zona a intervir.³⁵⁰ Inicia-se, desta forma, o que poderíamos chamar de “segunda geração” de GTL’s.³⁵¹

Os GTL conseguiram posicionar-se na evolução do urbanismo português com uma atuação local específica mas de grande efeito no território nacional.³⁵²

³⁴⁸ De acordo com Ponto 4, DESPACHO N°4/SEHU/85 - *D.R. II Série* N°29 (4-2-1985); p.1158-1159. *Programa de Reabilitação Urbana*.

³⁴⁹ Igualmente reforçada a elaboração de Plano de Salvaguarda através do Despacho Conjunto da SEALOT e da SEC, de abril de 1988, que acordava a participação da DGOT e do IPPC em todo o processo de selecção, aprovação, acompanhamento e comparticipação dos GTL.

³⁵⁰ “O Despacho Conjunto da SEC e da SEALOT determina ainda que para as zonas de protecção a salvarguardar sob o ponto de vista cultural, o PP mencionado no diploma do PRAUD como necessário para conceder apoio financeiro às obras deveria ser entendido como um Plano de Salvaguarda e Valorização, assim que fosse regulamentada essa figura de plano. Do mesmo modo, as equipas do GTL a criar nessas zonas deveriam ter a constituição técnica adequada para garantir a execução de Planos de Pormenor de Salvaguarda e Valorização.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.898.

³⁵¹ Para uma análise comparada entre PRU e PRAUD importa uma consulta ao estudo da Arq.^{ta} Ana Pinho: Cf. Idem.

1.2.3 | As políticas urbanas nacionais (europeias) de aplicação local: processos de gestão

Nos anos 90, as tentativas para fazer renascer zonas degradadas em declínio urbano e económico proporcionaram o aperfeiçoamento e a divulgação de métodos e instrumentos mais adequados face a estes contextos. Consistiram em operações integradas, apoiadas em processos de decisão estratégica que associavam intervenção física e desenvolvimento sócio-económico envolvendo parcerias. Foram designadas por experiências de “regeneração urbana”.

A partir da segunda metade da década de 90³⁵³, com a implementação dos sucessivos Quadros Comunitários de Apoio (QCA), foi possível a disponibilidade de investimento público, para a implementação de programas específicos no âmbito das políticas urbanas nacionais de aplicação local.

Como resposta, recorreu-se a regimes especiais, como aconteceu com a EXPO 98 (com carácter de exceção) ou através do Programa POLIS (2000-2006) aplicado a cidades médias, com um enquadramento recente dado pelo Programa Política de Cidade POLIS XXI (2008-2013). Importa igualmente assinalar, entre outros, a Iniciativa Comunitária URBAN (1994-1999)/ (2000-2006).

1.2.3.1 | A Iniciativa Comunitária URBAN (1994-1999) / (2000-2006)

“A Europa é um continente com um elevado grau de urbanização. Actualmente, perto de metade da sua população vive em zonas urbanas com mais de 50 000 habitantes.

As cidades têm um papel importante na vida social, económica e cultural da Europa. Sendo os principais motores do crescimento numa economia global, é nelas que se encontra a maior parte da riqueza, do conhecimento e das tecnologias da Europa.

³⁵² “Registe-se no entanto que a reforma da Lei Orgânica da DGOTDU em 2007 deixou de fazer referência à reabilitação urbana no âmbito das suas atribuições. Paralelamente o PRAUD foi suspenso, mantendo-se em funcionamento unicamente as actividades relativas aos protocolos previamente assinados. Foi entretanto criado o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) para o qual passaram as competências nesta matéria.

O panorama é assim de mudança. Qual será o futuro do PRAUD - se é que lhe vai ser dado um futuro - é ainda uma incógnita. Registe-se no entanto que a criação do IHRU parece indicar que se vai voltar a criar uma forte ligação entre a reabilitação urbana e a política de habitação - tal como tinha acontecido no caso do PRU - o que representa um sinal positivo. Pode ser que mais de duas décadas após lançamento do primeiro programa nacional de reabilitação urbana se retome a via entretanto perdida e que seja finalmente criada uma verdadeira política de reabilitação urbana em Portugal.” Ibidem, p.945.

³⁵³ Sobre as políticas urbanas desenvolvidas na década de 90 importa a referência do capítulo 4 do livro: Cf. DOMINGUES, Álvaro (coord.) - *Cidade e Democracia - 30 Anos de Transformações Urbanas em Portugal*. Argumentum, Lisboa, 2006.

O paradoxo das cidades europeias é que também é nelas que se verificam alguns dos problemas mais graves que a sociedade enfrenta hoje em dia: carências múltiplas, exclusão económica e social, degradação do ambiente natural e construído, congestionamentos, criminalidade, intolerância e racismo e perda do sentimento de comunidade.

A política urbana saltou assim para o centro dos esforços da União no sentido de criar uma Europa forte, competitiva e sustentável, salvaguardando ao mesmo tempo a coesão social. Um dos principais instrumentos neste contexto é a iniciativa comunitária URBAN, através da qual a União concede actualmente apoio a algumas zonas de cerca de 70 cidades dos quinze Estados-Membros.”

Prefácio
COMISSÃO EUROPEIA
Parceria com as Cidades. A iniciativa comunitária URBAN.
(2003)

A Iniciativa Comunitária URBAN teve dois diferentes períodos, sendo inicialmente um projeto realizado entre os anos de 1994 e 1999, e em um segundo momento, de 2000 a 2006, designado por URBAN II.

A abordagem Urban consistia numa ação territorial integrada através de uma parceria local no desenvolvimento de projetos geridos a nível local, com auxílio das autoridades locais e da comunidade local, integrando as dimensões económica e social através de operações que combinam a recuperação de infraestruturas com ações nos setores económico e do mercado de trabalho, complementadas por medidas destinadas a combater a exclusão social e a melhorar a qualidade ambiental.³⁵⁴

Tendo como público-alvo a população residente em áreas urbanas em crise³⁵⁵ a Iniciativa Comunitária Urban tinha como objetivos:³⁵⁶

- I. Promover a melhoria da qualidade de vida das populações de centros urbanos ou de subúrbios em crise das grandes cidades, pela formulação e a aplicação de estratégias inovadoras de revitalização sócio-económica sustentável;
- II. Fomentar o desenvolvimento e o intercâmbio de conhecimentos sobre a revitalização e o desenvolvimento urbano sustentável;

³⁵⁴ Sobre a Iniciativa Comunitária Urban importa a referência ao documento do Comissão Europeia. COMISSÃO EUROPEIA - *Parceria com as Cidades. A iniciativa comunitária URBAN*. Luxemburgo: Serviço de publicações das Comunidades Europeias, 2003. Disponível em: <URL:http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities_pt.pdf>

³⁵⁵ A população coberta por cada zona será de pelo menos 20 mil habitantes mas poderá, em certos casos, ser reduzida até aos 10 mil.

³⁵⁶ Informação referente à Iniciativa Comunitária disponível em: <URL:<http://www.qca.pt/iniciativas/urban.asp>>

As áreas de intervenção eram determinadas pelos Estados-Membros, correspondendo a áreas urbanas que se encontrassem em situação crítica relativamente a, pelo menos, três dos seguintes critérios:

- I. Desemprego de longa duração;
- II. Escassa atividade económica;
- III. Pobreza e exclusão social; necessidade de reconversão;
- IV. Presença de imigrantes e minorias;
- V. Baixo nível de instrução e abandono escolar; criminalidade e delinquência;
- VI. Evolução demográfica desfavorável;
- VII. Ambiente degradado.³⁵⁷

No âmbito da Iniciativa Comunitária Urban II (2000-2006) foram definidas ações prioritárias, designadamente:³⁵⁸

- I. Requalificação plurifuncional de terrenos e zonas degradadas, compatível com o ambiente e capaz de gerar oportunidades de emprego sustentável, integração das comunidades locais e das minorias, reintegração de excluídos e prevenção da delinquência;
- II. Promoção da capacidade empresarial local e de oportunidades de emprego nomeadamente no âmbito da conservação do património cultural, do ambiente e dos serviços de proximidade. Garantia da igualdade entre homens e mulheres;
- III. Desenvolvimento de estratégias contra a exclusão e a discriminação, designadamente através do melhoramento dos planos de educação e formação;
- IV. Desenvolvimento de sistemas integrados de transportes públicos mais eficazes e respeitadores do ambiente;
- V. Redução e tratamento de resíduos, redução da poluição, uso de fontes energéticas renováveis;
- VI. Desenvolvimento do potencial criado pelas tecnologias da sociedade de informação nos setores económico, social e ambiental, incluindo o aumento de oferta de serviços de interesse público às pequenas empresas e aos cidadãos;

³⁵⁷ Em Portugal as zonas Urban II: Porto/Gondomar, Lisboa/Vale de Alcântara e Amadora/Damaia-Buraca.

³⁵⁸ Enumeração extraída de:

<URL:<http://www.qca.pt/iniciativas/urban.asp>>

A Iniciativa Comunitária URBAN dispunha de diversos instrumentos para melhorar a sua orientação e eficácia, tanto para os próprios programas URBAN como para as medidas urbanas em geral. Entre eles incluíam-se:

- I. Promoção, através do lançamento da “Auditoria Urbana”³⁵⁹, de um aprofundamento do conhecimento da situação nas cidades europeias, lançando assim as bases para uma cultura de recurso às estatísticas e aos indicadores urbanos.
- II. Adoção de uma lista de indicadores comuns inspirados na Auditoria Urbana para o acompanhamento e avaliação dos programas.
- III. Criação da Rede Europeia de Intercâmbio de Experiências, “URBACT”, de forma a estruturar a identificação de boas práticas e o intercâmbio de experiências entre cerca de 200 cidades da UE.

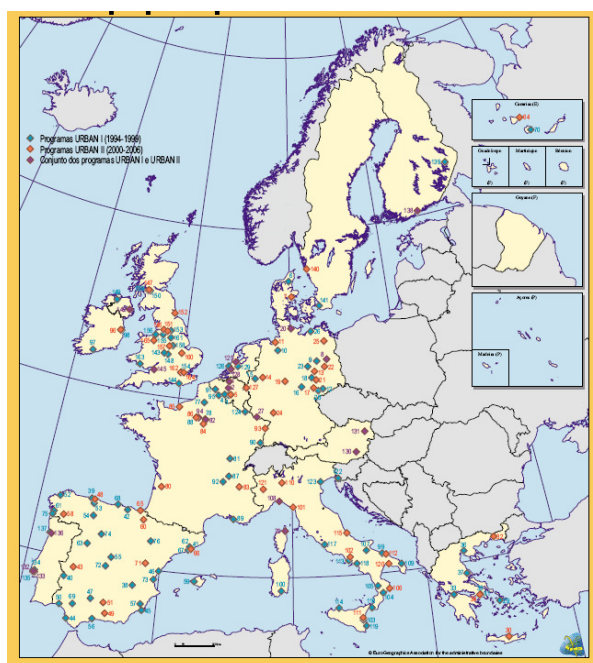


Figura I.112

Iniciativa Comunitária Urban | “Cidades que participaram na Iniciativa Comunitária Urban”

Fontes:

- COMISSÃO EUROPEIA (2003) p.9.

Ver Anexos:
A.I.8

³⁵⁹ A Auditoria Urbana, publicada pela Comissão Europeia em 2000, avaliou a qualidade de vida em 58 cidades europeias. Foi seleccionada uma vasta série de indicadores socioeconómicos, incluindo temas como participação na vida cívica, ensino e formação, ambiente, cultura e tempos livres; eficaz e proporcionará uma base de avaliação comparável
Ver Capítulo “A Auditoria Urbana. Avaliar a qualidade de vida das cidades europeias.” In COMISSÃO EUROPEIA, cit.354, p.23.

1.2.3.2 | PRU - Programa de Revitalização Urbana (1997-2003)

O PRU, Programa de Revitalização Urbana, decorreu entre 1997 e 2003 e tinha como principal objetivo *“apoiar a revitalização e a requalificação de áreas urbanas caracterizadas por degradação social e económica resultantes dos efeitos negativos de processos de declínio económico e urbano”*.³⁶⁰

Na sua conceção, o PRU articulava a intervenção física e social com capacidade de desencadear outras ações em vários domínios e de complementaridade com outras intervenções urbanas em curso.

A sua gestão integrava uma gestão global com uma gestão local articulando a entidade gestora nacional (DGDR) e a entidade gestora da operação (Município) e respetiva estrutura local de gestão, sendo que esta última garantia uma mobilização dos atores locais estabelecendo parcerias locais no desenvolvimento de projetos locais.

Cidades abrangidas pelo PRU:

1. Setúbal - ORUS
2. Vale de Amoreira (Moita)
3. Nova Almada Velha (Almada)
4. Bairros da Torre/ Cruz da Guia (Cascais)
5. Núcleo Urbano de Agualva e Zona Envolvente (Sintra)
6. Bairro Olival de Fora (Vila Franca de Xira)
7. Centro Histórico (Coimbra)
8. Marinhas de Silvalde (Espinho)
9. Caxinas e Poça da Barca (Vila do Conde)
10. Zona de Couros/ Entre Avenidas (Centro Urbano de Guimarães)
- 11 Zona do Centro Histórico (Braga)

Ver Anexos:
A.I.9

1.2.3.3 | PROQUAL - Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML (1998-2007)

O PROQUAL teve como objetivo central a promoção da requalificação de áreas suburbanas degradadas, através da reabilitação do espaço público, do apoio à educação, formação e inserção profissional, da ação social, do aumento da rede de equipamentos sociais e da dinamização de iniciativas económicas locais.

Com critérios fundamentados nos estudos territoriais, decidido e planeado em estreita articulação com os Municípios e a Junta Metropolitana.

³⁶⁰ GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A gestão do programa foi partilhada entre a Administração Central (CCDR-LVT) e os Municípios e participada pelas populações envolvidas sendo cada operação gerida por uma Equipa Técnica Local (ETL) em articulação com responsáveis da CCDR-LVT e da Câmara Municipal respetiva.

As ETL eram constituídas por técnicos facilitavam a integração social, física e urbanística. O modelo de gestão integrava ainda uma Comissão Local de Parceiros, que promove a participação e a mobilização dos cidadãos e das organizações locais.

Ver Anexos:
A.I.10

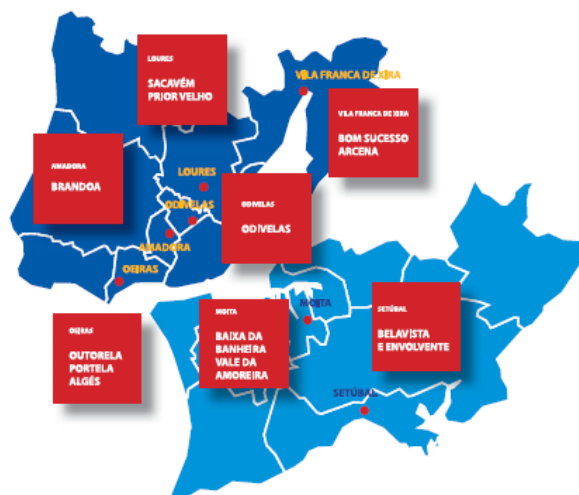


Figura I.113

PROQUAL | Municípios elegíveis

“São vastas zonas residenciais com escassez e degradação dos espaços públicos; falta de equipamentos de suporte da vida quotidiana; péssimas acessibilidades que implicam horas diárias passadas nos transportes; populações com baixos rendimentos e reduzida qualificação escolar e profissional; concentração de imigrantes e minorias étnicas de grande heterogeneidade, origem geográfica e culturas. Estes factores que fazem a condição suburbana pôem em risco a coesão sócio-territorial da Região de Lisboa e Vale do Tejo e prejudicam a sua competitividade e atractividade internacional.”

Fontes:

- <http://www.ccdr-lvt.pt/files/6762f49c008144422e26a92b94a2cebd.pdf>

Concelhos elegíveis enquadrados no PROQUAL:

1. Concelho da Amadora / Zona da Brandoa
2. Concelho de Loures / Zona de Sacavém e Prior Velho
3. Concelho da Moita / Zona da Baixa da Banheira e Vale da Amoreira
4. Concelho de Odivelas / Zona de Odivelas
5. Concelho de Oeiras / Zona da Outorela e Portela
6. Concelho de Setúbal / Zona da Belavista e envolvente
7. Concelho de Vila Franca de Xira / Zona do Bom Sucesso e Arcena

1.2.3.4 | POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades (2000-2006)

O Programa POLIS³⁶¹, inspirado no projeto urbano EXPO 98, correspondeu a intervenções intensivas, de objetivos múltiplos em áreas restritas, e era executado em parcerias entre o Estado, os municípios e os privados, implicando a aprovação de planos de pormenor para as áreas de intervenção.

O Programa POLIS tinha como principal objetivo a requalificação das cidades portuguesas de um ponto de vista urbanístico e ambiental.³⁶²

Os objetivos específicos do programa eram:

- I. Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente de valorização ambiental;
- II. Desenvolver ações que contribuam para a requalificação e revitalização dos centros urbanos, que promovam a multifuncionalidade desses centros e que reforcem o seu papel na região em que se inserem;
- III. Apoiar outras ações de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes, tais como frentes de rio ou de costa;
- IV. Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos.³⁶³

³⁶¹ O Programa POLIS teve início formal em 15 de maio de 2000, com a publicação da Resolução de Conselho de Ministros nº26/2000 (após preparação do programa por um Grupo de Trabalho criado em 18 de novembro de 1999, por iniciativa e na dependência directa do Ministro do Ambiente e Ordenamento do Território). Para melhor conhecimento sobre o funcionamento do Programa POLIS e seu desenvolvimento e percurso importa a referência a um artigo de Idalina Baptista: BAPTISTA, Idalina - O Programa Polis e o “país desordenado”: percepções sobre governança e planeamento urbano em Portugal. In CABRAL, Manuel Villaverde; SILVA, Filipe Carreira da; SARAIVA, Tiago (org.) - *Cidade & Cidadania. Governança Urbana e participação cidadã em perspectiva comparada*. Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa, 2008.

Ver descrição do programa em: <http://www.polis.maotdr.gov.pt/index.html>

- RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS Nº26/2000 - *DR I Série - B* (15-05-2000); 2106-2143.

Aprova o Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades.

³⁶² “Programa Polis. O Plano de Desenvolvimento Regional 2000-2006 elegeu a requalificação urbana e a valorização ambiental das cidades como um dos seus objectivos de importância estratégica. Assim, em Novembro de 1999, é criado o grupo de trabalho na dependência directa do ministro do Ambiente e do Ordenamento do Território para a preparação do programa POLIS - Programa Nacional de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental, das Cidades. O POLIS possui uma gestão própria tutelada pelo actual Ministério das Cidades, do Ordenamento do Território e do Ambiente - MCOTA, e é executado em parceria com os municípios e os privados, implicando a aprovação de Planos de Pormenor para as áreas de intervenção.

O POLIS inspirado na EXPO’98, corresponde a intervenções intensivas, de objectivos múltiplos, em áreas restritas, com uma forte componente de valorização ambiental (cf- MCOTA, 2002).” In DOMINGUES, Álvaro (coord.), cit.353, p.65-66.

³⁶³ De acordo com o especificado na RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS Nº26/2000 - *DR I Série - B* (15-05-2000); 2106-2143. *Aprova o Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades.*

O Programa POLIS na concretização dos objetivos específicos estruturou-se em quatro componentes de atuação que enquadravam as linhas de intervenção, designadamente:

- I. Componente 1: Operações Integradas de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental;
- II. Componente 2: Intervenções em Cidades com Áreas Classificadas como Património Mundial;³⁶⁴
- III. Componente 3: Valorização Urbanística e Ambiental em Áreas de Realojamento;
- IV. Componente 4: Medidas Complementares para melhorar as Condições Urbanísticas e Ambientais das Cidades.

O Programa POLIS teve um suporte financeiro da União Europeia e foi pensado para funcionar ao longo de seis anos prevendo um universo de quarenta cidades.

Foram constituídas duas fases de candidatura. Uma primeira fase do programa incluiu dezoito cidades (designadas com o lançamento do programa): Albufeira, Aveiro, Beja, Bragança, Cacém (Sintra), Castelo Branco, Coimbra, Costa da Caparica (Almada), Covilhã, Guarda, Leiria, Matosinhos, Porto, Viana do Castelo, Vila do Conde, Vila Nova de Gaia, Vila Real e Viseu. A segunda fase do programa incluiu dez cidades (selecionadas por concurso): Chaves, Gondomar, Marinha Grande, Portalegre, Setúbal, Sines, Tomar, Torres Vedras, Valongo e Vila Franca de Xira.

O número total de projetos da principal componente (1) abrangeu vinte e oito cidades, a que se juntaram outras intervenções de menor dimensão distribuídas pelas restantes componentes (2, 3, 4).

³⁶⁴ Tipologia de projectos elegíveis - componente 2: Recuperação e valorização de edifícios com interesse patrimonial ou funcional; Projectos que promovam a melhoria da qualidade de visual da paisagem urbana e a qualificação do espaço público; Projectos de recuperação ambiental e urbanística de áreas urbanas em declínio e cujas funções foram desactivadas; Projectos de recuperação e valorização de estruturas ecológicas inseridas na malha urbana; Projectos que concorram para o incremento da área verde urbana, preferencialmente em condições de continuidade territorial; Projectos que promovam a utilização dos modos de transporte colectivo ou promovam modos de transporte urbano favoráveis ao ambiente; Projectos que contribuam para a restrição à circulação automóvel nos centros urbanos, em particular dos veículos de utilização individual, nomeadamente através da criação de áreas de estacionamento ou de alterações da rede viária, dissuasores da sua penetração nos centros; Projectos que visem a redução dos consumos de água e a reutilização desse recurso, especialmente em zonas com carências hídricas; Projectos que visem a redução da produção de resíduos e projectos que promovam a sua valorização; Criação de postos de informação ao público no domínio do ambiente urbano e histórico; Projectos que favoreçam a promoção de acções de carácter cultural; Projectos que promovam acções de sensibilização e de informação tendo em vista a melhoria da qualidade do ambiente urbano e a sua valorização cultural; Estudos, projectos e assessoria técnica tendo em vista a execução e a gestão de acções que concorram para o cumprimento dos objectivos da intervenção. (Quadro 10)

- RESOLUÇÃO DE CONSELHO DE MINISTROS N.º 26/2000 - *DR I Série - B* (15-05-2000); 2106-2143.
Aprova o Programa Polis - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades. (Foram incluídas na componente 2 as cidades Património Mundial, designadamente: Angra do Heroísmo, Évora, Guimarães, Porto e Sintra).

Desta forma, o programa teve vários enquadramentos: desde intervenções em centros históricos e áreas classificadas como Património Mundial (Angra do Heroísmo, Évora, Guimarães, Porto e Sintra) e ainda outras ações destinadas a melhorar a qualidade da vida urbana e do ambiente.



Figura I.114

PROGRAMA POLIS | Intervenções Polis - localização (Concluídas / Em execução)

Fontes:

- MAOTDR / Extraído de artigo “Programas POLIS fora de prazo”, Jornal “Expresso”, 21 de fevereiro 2009, p.15.

Conforme referido, o modelo institucional do Programa POLIS assentou no estabelecimento de parcerias entre o Estado e os municípios.

A forma de contribuição do Estado (60%) e do município (40%) era concretizada através da realização do capital social das Sociedades Polis, exclusivamente de capitais públicos. A criação destas sociedades visava agilizar processos e gerar receitas necessárias à implementação dos projetos.

Estas Sociedades POLIS assumiam a responsabilidade de concretização do Programa, detendo poderes excepcionais de execução cessando a sua atividade com a conclusão das respetivas intervenções.³⁶⁵ O Programa beneficiou de um regime de exceção quanto a atos de planeamento, de licenciamento e expropriações.

Para cada cidade, o Programa POLIS foi definido através de um plano estratégico acordado entre o município e o Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território, que podia contar com outros instrumentos de intervenção urbanística, como o plano de urbanização e planos de pormenor.

Ver Anexos:
A.I.11

³⁶⁵ Ver DECRETO-LEI Nº314/2000 - *DR I Série - A* (02-12-2000); 6915-6917.

Estabelece o regime excepcional aplicável às Sociedades Gestoras das Intervenções previstas no Programa Polis.

1.2.3.5 | Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013)

Fechado o processo do Programa POLIS este teve a sua continuidade numa outra moldura: Política de Cidade POLIS XXI.

A Política de Cidades POLIS XXI vem associar medidas inovadoras de financiamento a novos modelos de gestão e de governação territorial.

A Política de Cidades POLIS XXI³⁶⁶ propunha superar as debilidades do sistema urbano nacional e responder aos desafios, cada vez mais complexos, que se colocavam às cidades portuguesas.

“A Política de Cidades POLIS XXI procura responder aos desafios crescentemente complexos que se colocam às cidades, superar as debilidades do sistema urbano nacional e transformar as nossas cidades em motores efectivos do desenvolvimento das regiões e do País.

Trata-se do reconhecimento de que um modelo de desenvolvimento cada vez mais dependente do conhecimento e da inovação pressupõe uma sólida base urbana e exige às cidades uma elevada qualificação das suas funções e uma forte capacidade de fixação e atracção de pessoas criativas e de actividades inovadoras.”³⁶⁷



Figura I.115

“Política de Cidades POLIS XXI”: enquadramento

Fontes:

- <http://www.dgotdu.pt/PC/documentos/POLISXXI-apresentacao.pdf>

³⁶⁶ Lançada pelo XVII Governo em abril de 2007.

³⁶⁷ MAOTDR, Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades - “PORTUGAL POLÍTICA DE CIDADES POLIS XXI 2007-2013.” s.d.

Disponível em:

<URL:<http://www.dgotdu.pt/PC/documentos/POLISXXI-apresentacao.pdf>>

Para o período 2007-2013, a Política de Cidades POLIS XXI assume os seguintes objetivos operativos:

- I. Qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade;
- II. Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade;
- III. Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente;
- IV. Inovar nas soluções para a qualificação urbana.

A Política de Cidades POLIS XXI propõe a sua implementação no período 2007-2013 através do apoio a projetos selecionados sob quatro vetores de intervenção:

- I. Parcerias para a regeneração urbana;
- II. Redes urbanas para a competitividade e a inovação;
- III. Ações inovadoras para o desenvolvimento urbano.
- IV. Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional.³⁶⁸

Parcerias
para a
regeneração
urbana

Este instrumento de política visa apoiar ações dirigidas à revitalização integrada de espaços intraurbanos, tendo como suporte uma estrutura de parceria local alargada (município, serviços desconcentrados da administração central, ONG, empresas, etc.).

As Parcerias para a Regeneração Urbana destinavam-se a financiar Programas de Ação, preparados e implementados por Parcerias Locais lideradas pelos municípios.

A Parceria Local deve corresponder a um processo estruturado e formal de cooperação entre diversas entidades comprometidas com um programa de ação comum de regeneração de um território específico de uma dada cidade.

Para além do município, incluía-se o envolvimento de empresas, associações empresariais, serviços da administração central e outras entidades do setor público, concessionários de serviços públicos, em particular na área dos transportes e ambiente, instituições de ensino, formação profissional e investigação, organizações não governamentais, moradores e suas associações e outros atores urbanos portadores de projetos relevantes para a regeneração urbana do território em causa e para a qualificação da sua inserção no conjunto da cidade.

³⁶⁸ Para desenvolvimento dos conteúdos dos “instrumentos de política” consultar:
<http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=375BD560-6182-48E5-AFBD-52FCC8D7CB57&listaUltimos=1>

As Parcerias Locais e correspondentes Programas de Ação podem ter como objeto:

- I. A valorização de áreas de excelência urbana, nomeadamente centros históricos e frentes ribeirinhas e marítimas;
- II. A qualificação das periferias urbanas e de outros espaços relevantes para a estruturação urbana;
- III. A renovação das funções e dos usos de áreas abandonadas ou com usos desqualificados;
- IV. A requalificação e reintegração urbana de bairros críticos, em particular combatendo os fatores de exclusão social e de segregação territorial.

Redes urbanas para a competitividade e a inovação

Este instrumento de política visa apoiar redes de atores urbanos envolvidos num processo de cooperação estratégica para o reforço dos fatores de competitividade, do potencial económico e da projeção internacional de uma cidade ou de redes de cidades organizadas numa base de proximidade ou numa base temática.

Ações inovadoras para o desenvolvimento urbano

Este instrumento de política visa apoiar projetos-piloto que tenham por objetivo desenvolver ou transferir, para aplicação nas cidades portuguesas, soluções inovadoras de resposta às procuras e aos problemas urbanos que ainda não tenham sido ensaiadas em território nacional ou, tendo-o sido com resultados positivos, careçam de aplicação a uma escala mais alargada para motivar a sua replicação.

Equipamentos Estruturantes do Sistema Urbano Nacional

Este instrumento de política visa apoiar operações que concorram para a criação ou requalificação de equipamentos especializados, de elevada raridade ou de grande área de influência, com efeitos estruturantes na diferenciação e competitividade dos principais centros urbanos.

O financiamento destes instrumentos de política sustentou-se nos programas operacionais do QREN 2007-2013.³⁶⁹

Pondendo recorrer a outras fontes de financiamento, compreendendo recursos públicos nacionais e comunitários, neste último caso com origem noutros programas operacionais, e também fontes de financiamento europeus, em particular, o BEI.

³⁶⁹ “Os projectos a apoiar serão seleccionados mediante procedimentos concursais de âmbito nacional ou regional, consoante o programa de financiamento público a utilizar. A sua concretização assentará no recurso generalizado à contratualização, tanto no que respeita ao estabelecimento de parcerias locais para a prossecução dos projectos, como no acesso aos recursos financeiros que o Estado disponibiliza para o efeito.”

Disponível em:

<http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=4A8992B1-695B-4B13-83B2-1BC9B0139C91&contentId=89584071-5235-40CF-884D-8FD4720445506>

O Estado adiciona novas fontes de financiamento, quer no quadro de parcerias público-privado, quer criando condições para um maior envolvimento de fundos privados.

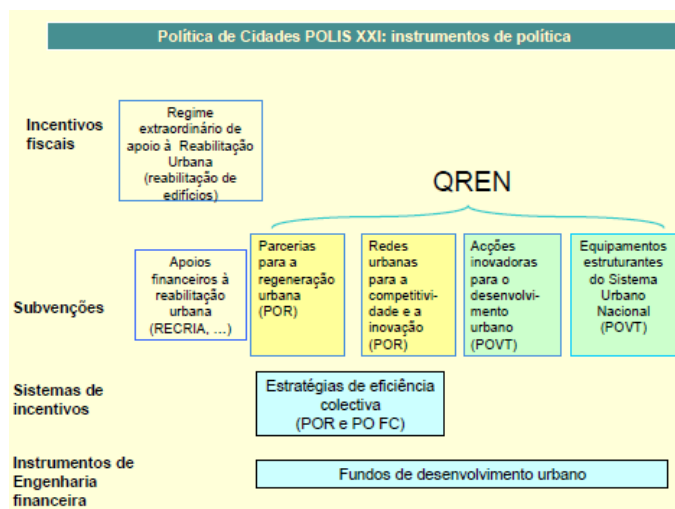


Figura I.116

“Política de Cidades POLIS XXI”: financiamento

Fontes:

- <http://www.dgotdu.pt/PC/documentos/POLISXXI-apresentacao.pdf>

Ver Anexos:
A.I.12

Iniciativa
JESSICA

No período de programação 2007-2013 foram criados novos instrumentos de cooperação e de engenharia financeira.³⁷⁰ Estes instrumentos eram principalmente dirigidos às duas áreas identificadas pela Comissão Europeia como motores do crescimento: empresas e cidades.

A iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), mais ligada às áreas urbanas, vem permitir que os Estados Membros utilizem as verbas atribuídas no âmbito dos Fundos Estruturais, designadamente FEDER, para a criação de Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU), destinados a apoiar operações sustentáveis de reabilitação urbana, inseridas no contexto de intervenções integradas de desenvolvimento urbano.

A tradicional forma de apoio a projetos isolados através de comparticipações a fundo perdido é substituída pela mobilização de fundos estruturais comunitários numa ótica de

³⁷⁰ A Comissão Europeia, em cooperação com o Banco Europeu de Investimento e o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, lançaram três iniciativas: (i) *Joint Assistance in Supporting Projects in European Regions* (JASPERS): apoia as autoridades responsáveis (Estados-Membros e seus parceiros) na preparação de grandes projectos para submeter à Comissão, visando melhorar a quantidade, a qualidade e a rapidez na apresentação de projectos para aprovação; (ii) *Joint European Resources for Micro to médium Enterprises* (JEREMIE): promove o acesso a financiamento para desenvolvimento de microempresas e pequenas e médias empresas; (iii) *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas* (JESSICA): promove o investimento sustentável, o crescimento e o emprego nas áreas urbanas europeias.

financiamento reembolsável e no âmbito de novos mecanismos de engenharia financeira: os Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU).

Os recursos públicos mobilizados na âmbito da Iniciativa JESSICA permitem promover recursos privados, já que esta Iniciativa garante condições atrativas para que os investidores privados que invistam nos FDU, criando soluções de engenharia financeira, sob a forma de parcerias público-privadas ou outras, que viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado.

Desta forma, são aplicado os Fundos Estruturais em projetos ligados à reabilitação urbana através de empréstimos, participações de capital ou garantias.³⁷¹

Os FDU, inseridos na Iniciativa JESSICA, vêm permitir financiar operações enquadradas num Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano Sustentável, designadamente:

1. Reabilitação e regeneração urbanas em cidades de média/grande dimensão;
2. Eficiência energética e energia renovável em áreas urbanas;
3. Revitalização económica de áreas urbanas direccionada para PME e empresas inovadoras;
4. Disseminação de tecnologias de informação e comunicação em áreas urbanas incluindo banda larga e infraestrutura sem-fios.

Podem ainda ser efetuados investimentos em integração social, desenvolvimento cultural e infraestruturas de desporto e lazer, infraestruturas e equipamentos de apoio empresarial, modernização das infraestruturas urbanas, gestão dos resíduos, outros.

Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA são as entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, que promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável. O acesso destas entidades a estes financiamentos é feito sempre através de um FDU.³⁷²

³⁷¹ “Os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, envolvidos na Iniciativa JESSICA destinam-se a apoiar a constituição de Fundos de Desenvolvimento Urbano. São os Fundos de Desenvolvimento Urbano que apoiam os projectos concretos. Os apoios concedidos pelos FDU podem revestir a forma de participações no capital de estruturas empresariais (empresas, FIL, parcerias público-privadas) criadas para a realização de projectos de desenvolvimento urbano, de concessão de empréstimos ou de concessão de garantias. As regras de elegibilidade das despesas para os fundos JESSICA situam-se a dois níveis: devem cumprir, por um lado, os normativos comunitários aplicáveis aos Fundos Estruturais (designadamente FEDER) e, por outro lado, certas regras a nível nacional e/ou regional impostas pelo governo ou pelas Autoridades de Gestão dos Fundos Estruturais. Adicionalmente, o Regulamento (CE) No 1086 exige como condição de elegibilidade que os projectos a apoiar façam parte de um Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano Sustentável. A decisão sobre a adesão à iniciativa JESSICA cabe às Autoridades de Gestão, uma vez que a afectação de recursos provenientes dos fundos comunitários é facultativa. Após essa tomada de decisão, as Autoridades de Gestão dos vários Programas Operacionais têm de preparar a iniciativa com devida antecedência uma vez que as despesas têm de ser elegíveis dentro do Programa Operacional ou seja, no caso de Portugal em que se aplica a regra N+2, as despesas têm de ser feitas antes de dia 31 de Dezembro de 2015.” Ver: <http://www.fundojessicaportugal.org/index.cfm?m=7>

³⁷² “De acordo com os regulamentos comunitários, a constituição dos Fundos de Desenvolvimento Urbano em Portugal seguirá o seguinte procedimento:
a) O Governo Português atribuiu ao BEI a gestão de um Fundo de Participações JESSICA no montante de 130 milhões de euros proveniente dos Programas Operacionais Regionais e do Programa Operacional Valorização do Território (FEDER) e de recursos nacionais da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças. O

Em Portugal, o processo teve início em novembro de 2008, com a assinatura de um memorando de entendimento entre o Ministério do Ambiente Ordenamento do Território e Desenvolvimento Regional e o BEI para a aplicação da iniciativa JESSICA em Portugal.

A estrutura para a sua implementação é o Holding Fund³⁷³, um fundo que recebe os Fundos Estruturais por parte das suas Autoridades de Gestão e que, por sua vez, os investe nos FDUs.

O Holding Fund não é obrigatório para a implementação do instrumento financeiro JESSICA mas foi demonstrado, para o caso português, ter um valor acrescentado significativo:

“(i) Permite delegar certas tarefas necessárias para a implementação da iniciativa JESSICA a profissionais com experiência (os gerentes do Holding Fund), entre as quais, fazer a selecção dos FDUs, definir as tipologias de projectos-alvo, negociar os contratos com os FDUs, tratar do reporte sobre o trabalho dos FDUs;

(ii) Os estados membros com menos experiência para investir no sector urbano, podem aproveitar o “know-how” que o instrumento financeiro JESSICA ganhou nos outros países para ter a possibilidade de aplicar uma parte dos seus Fundos Estruturais com efeito imediato;

(iii) O Holding Fund oferece a possibilidade e favorece a alavancagem de fundos públicos e/ou privados adicionais a nível dos FDUs.”³⁷⁴

A gestão do Holding Fund em Portugal é assegurada pelo Banco Europeu de Investimento que responde perante um Comité de Investimento que representa todos os Programas Operacionais³⁷⁵ e a Direção-Geral do Tesouro e Finanças.

contrato respectivo foi assinado no dia 20 de Julho de 2009. O Fundo de Participações irá financiar os FDU, nos termos da alínea seguinte.

b) De acordo com os referidos regulamentos e com o contrato celebrado, o BEI irá abrir um procedimento público para que as entidades privadas e públicas interessadas na constituição de FDU lhe submetam um Plano de Negócios, que, em particular, deve indicar os demais participantes e a estratégia de investimento do FDU. Este procedimento será aberto até ao final de 2010 pelo BEI.

c) Na sequência desse procedimento serão seleccionados os Fundos de Desenvolvimento Urbano que terão a participação do Fundo de Participações JESSICA. Estes Fundos, envolvendo recursos públicos e recursos privados, financiarão, de acordo com o seu Plano de Negócios e no respeito pelas regras de contratação pública, projectos enquadrados num plano integrado de desenvolvimento urbano sustentável, sempre na óptica de recuperação dos fundos públicos, nacionais e comunitários, investidos.” Ver

<http://www.fundojessicaportugal.org/index.cfm?m=7>

³⁷³ Ver *<http://www.fundojessicaportugal.org/index.cfm?m=2>*

³⁷⁴ Extraído de: *<http://www.fundojessicaportugal.org/index.cfm?m=7>*

³⁷⁵ No período de programação 2007-2013: POVT / ON.2_O Novo Norte / Mais Centro / POR Lisboa / INALENTEJO / Algarve 21.

1.2.3.6 | INTERREG (1990-1993) (1994-1999) (2000-2006) (2007-2013) (2014-2020)

O financiamento de redes de troca de experiências e boas práticas foi desde sempre uma das áreas onde a UE procurou desenvolver mais atividade.

Neste contexto, o INTERREG, vem promover o intercâmbio de experiências entre parceiros em toda a União Europeia, o apoio e a partilha de conhecimento e transferência de boas práticas entre autoridades regionais e locais e outros atores de relevância regional reforçando a coesão económica e social através da promoção da cooperação transfronteiriça, transnacional e interregional, bem como de um desenvolvimento equilibrado do território.

Os seus objetivos consubstanciam-se em três intervenções/escalas:

Cooperação Transfronteiriça (A)

Cooperação entre regiões fronteiriças vizinhas; o objectivo é desenvolver a cooperação económica e social através de estratégias conjuntas e programas de desenvolvimento.

Cooperação Transnacional (B)

Cooperação entre grandes grupos de regiões europeias com o objectivo de prosseguir o desenvolvimento e uma maior integração territorial na UE e com os países candidatos e outros países vizinhos.

Cooperação Interregional (C)

Cooperação entre regiões no território da UE e países vizinhos para aumentar a coesão e desenvolvimento regional mediante a constituição de redes, especialmente no caso das regiões menos desenvolvidas e das regiões em reconversão.

O programa INTERREG não tinha como principal vertente a atuação em áreas urbanas sendo que o enquadramento ao nível da matéria do ordenamento do território, onde se inclui a reabilitação urbana, garantido por via da Cooperação Interregional (C) só foi lançada pela primeira vez em 1996 no âmbito do INTERREG II.

Foi neste enquadramento que se desenvolveu o projeto *Innovative Urban Planning and Management* (IUPM) que teve por objetivo elaborar um método de atuação que permitisse às comunidades locais desfavorecidas, em áreas urbanas degradadas, conceber e implementar processos de reabilitação urbana baseados num esforço local sustentável.

Este projeto foi realizado por um conjunto variado de atores, que englobaram autoridades locais e organismos de investigação de vários países da região do Mar Báltico (Dinamarca, Alemanha, Lituânia, Polónia, Estónia).

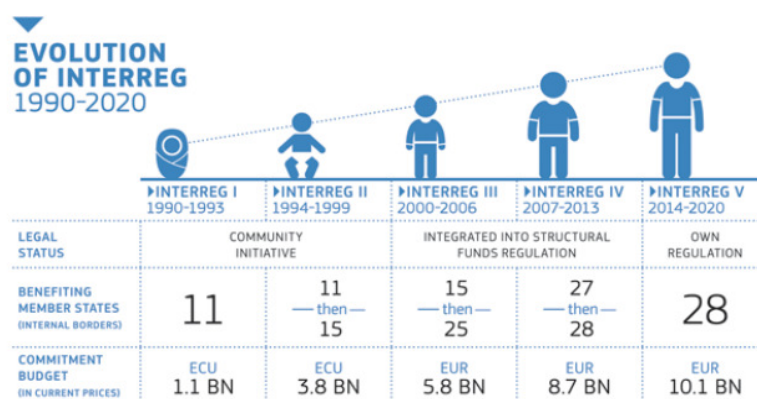


Figura I.117

Evolução do INTERREG (1990-2020)

Fontes:

- http://ec.europa.eu/regional_policy/en/policy/cooperation/european-territorial/

O programa foi lançado pela primeira vez para o período 1990-1993, e desde então o programa tem vindo a ser implementado acompanhando os ciclos de financiamento comunitário, sendo que, o quinto lançamento vem integrar o próximo período de programação 2014-2020 - INTERREG V.³⁷⁶

INTERREG V
(2014-2020)

Para o período 2014-2020, o Programa INTERREG V é estruturado em torno de cinco eixos prioritários:³⁷⁷

Eixo Prioritário 1: Investigação, desenvolvimento tecnológico e inovação

A principal mudança proposta é uma melhor aplicação das políticas e programas de desenvolvimento regional, nomeadamente, programas para o crescimento e emprego, e, se necessário, na cooperação territorial europeia, no domínio das infraestruturas regionais de investigação e inovação (I&I) de excelência.

Para alcançar um crescimento orientado para a inovação, as autoridades regionais e outros atores devem reforçar a aposta nas capacidades e infraestruturas dos setores que apresentam um maior potencial de inovação.

Fornecimento de apoios para a efetiva entrega e partilha da inovação nas cadeias regionais de investigação, e medidas relacionadas com desenvolvimento de núcleos de investigação.

A criação de ecossistemas eficazes de inovação pode melhorar a transferência de tecnologia e a emergência da exploração económica de novos resultados de I&D.

Os objetivos deste eixo consistem em:

- a) Melhorar a implementação de políticas de desenvolvimento regional e programas (sobretudo aqueles que se focam no crescimento económico e emprego nas áreas de I&D);
- b) Investigação e desenvolvimento);

³⁷⁶ No âmbito da experiência portuguesa de aplicação do INTERREG refere-se o Relatório - GUERRA, I. [et al], cit.360 - onde são sistematizados e analisados alguns programas urbanos do QCA III no contexto nacional e onde se inclui a análise do INTERREG III / enquadramento de Portugal.

³⁷⁷ Descrição sobre o programa consultar:
<https://infoeuropa.euroid.pt/registo/000061258/>

- c) Apoiar o fornecimento de inovação por parte dos atores que se encontram nas cadeias de áreas de "especialização inteligente" e de oportunidades de inovação.

Eixo Prioritário 2: Competitividade de Pequenas e Médias Empresas (PME)

O potencial para as empresas criarem novas oportunidades de mercado ou utilizar as existentes começa com a presença de competências empresariais.

As políticas regionais devem apoiar ativamente o desenvolvimento do empreendedorismo e capacidades de construção das diferentes empresas.

As autoridades regionais e os agentes de apoio às empresas devem responder adequadamente aos principais desafios que impedem as empresas de atingirem o crescimento, como o acesso ao financiamento ou o acesso ao conhecimento.

Grupos-alvo prioritários das políticas empresariais e das políticas regionais para apoiar o desenvolvimento das empresas sociais.

Apoio à troca de experiências e práticas entre os atores regionais com o objetivo de preparar a integração das lições aprendidas nas políticas e ações regionais para o empreendedorismo e apoio às PME.

O programa irá facilitar a aprendizagem política e capitalização, fazendo práticas relevantes e resultados da cooperação inter-regional, entre outras experiências amplamente disponíveis e utilizáveis para os atores regionais envolvidos no apoio à inovação que promovem o crescimento económico e a empregabilidade.

O objetivo deste eixo consiste em melhorar a implementação de políticas de desenvolvimento regional e programas, em particular, aqueles que incidem sobre o investimento no crescimento e no emprego e, quando pertinente, nos programas de cooperação territorial europeia, de forma a apoiar as PME.

Eixo Prioritário 3: Economia de baixo carbono

As políticas regionais de apoio e investimentos para aumentar os níveis de eficiência energética, incluindo nos edifícios públicos e nas habitações familiares.

Com o objetivo aumentar a quota de energia proveniente de fontes renováveis, no conjunto global energético, incentivando e facilitando a produção e distribuição de energias renováveis, e ao mesmo tempo evitando possíveis efeitos adversos sobre a biodiversidade, paisagem ou água.

As políticas devem facilitar a passagem para alternativas de baixo carbono, com modelos de transportes e mobilidade sustentados por sistemas mais limpos e amigos do ambiente. Estas metas irão também ser alcançadas através da promoção de comportamentos alternativos de mobilidade sustentável. Outro campo importante da intervenção é a redução do consumo de energia por parte das empresas e das famílias.

O objetivo deste eixo consiste em melhorar a implementação de políticas de desenvolvimento regional e programas, em particular, aqueles que ambicionam uma transição para uma economia de baixo carbono.

Assim, os principais objetivos contemplam:

- a) Alteração do sistema de transportes para um outro que seja sustentável e "verde";
- b) Atribuição de uma maior quota às energias renováveis no conjunto de energias usadas;
- c) Redução do uso de energia por parte de famílias e empresas;
- d) Investimentos que promovam maiores níveis de eficiência energética.

Eixo Prioritário 4: Ambiente e recursos

Proteção de ecossistemas e paisagens vulneráveis, evitando a perda de biodiversidade e degradação dos solos nos seus territórios, contribuindo para uma diminuição cada vez maior da degradação destes bens naturais.

A gestão sustentável e exploração do meio ambiente também podem promover o desenvolvimento sustentável regional, com base nos chamados serviços ecossistémicos e qualidade natural.

Uma lógica semelhante aplica-se à preservação e valorização do património cultural regional com definição de estratégias, ações coordenadas e medidas de preservação do equilíbrio com a exploração sustentável destes recursos.

O objetivo deste eixo consiste em melhorar a implementação de políticas de desenvolvimento regional e programas, em particular, aqueles que ambicionam:

- a) A proteção e valorização do património natural e cultural;
- b) A gestão sustentável dos recursos naturais;
- c) O aumento da sensibilização e conhecimento dos cidadãos acerca da importância da preservação da biodiversidade;
- d) Alertar as consequências e perigos da degradação dos solos.

Eixo Prioritário 5: Assistência Técnica

Criação de estruturas de apoio e de desenvolvimento de ferramentas e atividades para fornecer os mais altos níveis de eficácia e eficiência da gestão e implementação do programa.

Prestar apoio adequado e meios necessários aos atores envolvidos nos projetos de cooperação inter-regional financiados, e plataformas de aprendizagem política, permitindo-lhes a realização de atividades planeadas de uma forma eficiente.

Implementação de um sistema de monitorização e controle que forneça uma visão adequada na regularidade e qualidade das ações apoiadas com poucos encargos administrativos para os beneficiários e órgãos do programa de forma a assegurar que as realizações e os resultados das ações apoiadas sejam relevantes para o uso adequado dos fundos comunitários distribuídos pelo programa.

O objetivo deste eixo consiste em maximizar a eficácia e eficiência da gestão e execução do programa INTERREG Europe.

Desta forma, os objetivos gerais do INTERREG V visam:

- I. Reforçar a investigação e a infraestrutura da inovação e as capacidades para a investigação de excelência, promovendo centros de competência, em particular os de interesse Europeu;
- II. Promover o investimento empresarial na investigação e na inovação, desenvolvendo ligações e sinergias entre empresas, investigação e centros de desenvolvimento e o setor da educação superior;

- III. Apoiar a capacidade das PME para envolver-se no crescimento nos mercados regionais, nacionais e internacionais e em processos de inovação;
- IV. Promover estratégias de baixo carbono para todos os tipos de territórios, em particular para as áreas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade multimodal urbana sustentável e adaptação de medidas relevantes para a mitigação;
- V. Conservar, proteger, promover e desenvolver o património natural e cultural;
- VI. Apoiar a transição industrial para uma economia de recursos eficientes, promover o crescimento verde, eco inovação e gestão de desempenho ambiental nos setores público e privado.

1.2.3.7 | Os processos de gestão: algumas considerações

As experiências que resultaram da aplicação destes programas não poderão ser diretamente transpostas para situações comuns de áreas urbanas a reabilitar.

Contribuíram, no entanto, para uma reflexão sobre as mudanças que é preciso introduzir nos processos de reabilitação urbana chamando a atenção para aspetos relacionados com:

- Envolvimento da população;
- Necessidade de novos instrumentos legais, fiscais e financeiros, ou suficiência dos existentes associados a uma nova abordagem;
- Articulação de intervenções de carácter físico e de carácter socioeconómico;
- Adequação da escala municipal para intervenção;
- Necessidade de introduzir a visão estratégica, e articulação do carácter rígido do plano com a flexibilidade da contratualização.

O cronograma que se segue permite fazer uma análise da evolução cronológica de implementação dos Programas.

Decorre da leitura cronológica o registo de uma simultaneidade de Programas a decorrerem no mesmo intervalo de tempo demonstrando um ecletismo das linhas de financiamento disponíveis face aos tipos de intervenção diferenciados.

Figura I.118

(Cronograma elaborado tendo por base)

COMISSÃO EUROPEIA (Direção Geral da Comissão Europeia para a Política Regional) - *Desenvolvimento Urbano Sustentável em Portugal: uma Abordagem Integrada*. 2011.

<URL:http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/noticias/FinaRep
ort_PT18Outx1x_x1x.pdf>

A tabela que se segue sistematiza “pontos críticos” referentes à análise crítica de alguns programas urbanos do QCAIII, no contexto nacional, que consta de relatório elaborado pelo ISCTE sob supervisão do Observatório do QCA III.³⁷⁸

Tabela I.4

Análise de alguns programas urbanos do QCA III no contexto nacional

ENUMERAÇÃO DE PONTOS CRÍTICOS		PALAVRAS-CHAVE
ANÁLISE CRÍTICA / PROGRAMAS QCA III - CONTEXTO NACIONAL	PROCESSOS E OS ATORES DA INTERVENÇÃO	(1) A organização das equipas somente na fase de implementação das ações, e raramente no momento inicial do diagnóstico e desenho da intervenção, reduziu a capacidade estratégica de operacionalização de muitos diagnósticos e planos de intervenção.
		(2) Os resultados são mais positivos nalgumas ações estruturadas em sistemas de parcerias sociais, com a implicação dos grupos-alvo e mobilização efetiva dos vários parceiros, mas tem sido difícil definir o modelo dessas parcerias (mesmo inter-institucionalmente, no poder central, ou na gestão de parcerias autárquicas), geralmente ‘conquistado’ ao longo da intervenção e não na fase da definição do projeto.
		(3) A discussão da necessidade de uma gestão de proximidade, ou de instrumentos de gestão mais adaptáveis à intervenção, intensifica-se perante coordenações nem sempre suficientemente “pluridisciplinares” ou fracamente legitimadas pelo poder político na liderança de operações de médio e longo prazo.
		(4) A intervenção tem sido enriquecida com o frequente abandono da prática usual de trabalho individual, a favor da integração de vários elementos em departamentos diferentes, incluindo na comunidade, com formações diferentes.
		(5) A articulação dos recursos públicos e privados tem sido meramente pontual, estando o papel do setor privado remetido a momentos ocasionais, pouco contextualizados ou programados no processo de intervenção.
		(6) A dificuldade em estruturar uma visão integrada dos processo de intervenção urbana, nomeadamente entre a dimensão urbanística e ambiental, económica e sócio-cultural, o modelo generalizado das intervenções teve um enfoque demasiado (e às vezes exclusivo) numa das dimensões, o que dificulta a garantia da sustentabilidade dessas intervenções.
	TERRITÓRIOS DE INTERVENÇÃO	(7) A dificuldade em planejar e programar a articulação da área de intervenção a três níveis: local (com outros programas ou intervenções na mesma área ou contígua, a ocorrer simultaneamente, já concretizadas ou programadas); urbano e nacional.
		(8) Os impactos dos programas fazem-se a escalas espaciais diferentes, e um impacto de menor relevância tem sido a influência sobre o desenvolvimento regional ou até concelhio ou metropolitano.
		(9) As dificuldades em ganhar escala e eficiência na gestão dos processos, das equipas e da sua configuração institucional e dos recursos disponíveis, com a criação de sinergias e evitando os efeitos ‘perversos’ de algumas intervenções face a outras.
		(10) Em muitas áreas de intervenção dos Programas, outros recursos nacionais ou comunitários, complementares, interagem num mesmo tempo, mas geralmente como setores e não como parte de uma abordagem integrada ou como parte de um conjunto de instrumentos de política e estratégias urbanas mais vastas.
		(11) Com menor relevância, podem ser referenciados os impactos dos Programas nas estruturas institucionais e de administração; nas estratégias da cidade, ou na estrutura e funcionalidade da cidade.

“URBAN II (Lisboa: Vale de Alcântara Amadora; Damaia/Buraca: Bairro da Cova de Moura; Porto/ Gondomar); PRU - Programa de Reabilitação Urbana (Setúbal - ORUS; Vale de Amoreira; Nova Almada Velha; Bairros da Torre/ Cruz da Guia; Núcleo Urbano de Agualva e Zona Envolvente; Bairro Olival de Fora; Centro Histórico; Marinhãs de Silvalde; Caxinas e Poça da Barca; Zona de Couros/ Entre Avenidas; Centro Urbano de Guimarães; Zona do Centro Histórico de Braga); PROQUAL Programa de Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML; PROVATER Ações Específicas de Valorização Territorial do Algarve; INTERREG, URBICOM, Projectos de Urbanismo Comercial (estes dois últimos Programas com intervenções em várias zonas do país) e POLIS, Programa de Requalificação Urbana (com ‘desenho’ nacional, embora co-financiado pelo QCAIII).”

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] (2005).

³⁷⁸ GUERRA, I. [et al], cit.360, 2005.

Estudos
- pós 2013

Um estudo mais recente da Comissão Europeia (Direção Geral da Comissão Europeia para a Política Regional, 2011) faz uma análise de programas aplicados em Portugal³⁷⁹ no âmbito do desenvolvimento urbano sustentável e aponta desafios, enquanto fatores críticos que poderão influenciar o sucesso dos futuros programas de desenvolvimento urbano portugueses, identificados “*através da revisão das evidências observadas nas cidades portuguesas e dos exemplos de sucesso dos programas de desenvolvimento urbano na UE*”.³⁸⁰

Tabela I.5

Fatores críticos para futuros programas de desenvolvimento urbano portugueses

FATORES CRÍTICOS DE SUCESSO	POSSÍVEIS RESPOSTAS DE POLÍTICAS
1) Priorização de ações de desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Fortalecer os processos financeiros e dos recursos humanos dentro das organizações de desenvolvimento urbano. - Desenvolver critérios rigorosos para facilitar a seleção dos projetos. - Desenvolver bases de evidências robustas (com base nas percepções dos moradores e das empresas), que pormenorizem os desafios socio-económicos, para ajudar o processo de priorização.
2) Integração do ordenamento do território com outras temáticas de desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Fortalecer os vínculos entre os projetos físicos e outras temáticas para garantir que os benefícios se estendem às comunidades locais. - Desenvolver métodos práticos para envolver as comunidades e as empresas no planeamento e na implementação dos programas/projetos.
3) A importância do planeamento estratégico ao nível da cidade	<ul style="list-style-type: none"> - Incentivar o desenvolvimento de planos estratégicos ao nível da cidade. - Desenvolver à escala da cidade parcerias integradas para prosseguir com o planeamento estratégico. - Assegurar que os planos integrados são monitorizados e avaliados.
4) Conhecimento e competências dos indivíduos e organizações envolvidos no desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Implementar um programa nacional abrangente de capacitação para os profissionais do desenvolvimento urbano. - Criar redes nacionais/regionais para partilha de boas práticas. - Criar redes para partilha de boas práticas entre as vilas e cidades. - Participar em redes europeias de desenvolvimento urbano (por exemplo, URBACT, INTERREG). - Reforçar o espírito de avaliação dos programas do FEDER para retirar lições.
5) Flexibilidade no financiamento do desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Realizar eventos em cidades portuguesas para divulgar e sensibilizar para o JESSICA. - Estabelecer fóruns ao nível da cidade para permitir que o setor público se envolva com promotores e bancos, além de outros organismos do setor privado. - Explorar a integração do apoio financeiro a projetos de desenvolvimento físico com o apoio financeiro às PME. - Alocar fundos FEDER em projetos, numa escala temporalmente decrescente. - Aumentar a taxa de cofinanciamento dos projetos apoiados pelo FEDER para 85% a 90%.
6) Abordagens robustas das parcerias para o desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar requisitos de trabalho entre várias entidades nos processos de avaliação das candidaturas ao FEDER. - Desenvolver parcerias à escala urbana para supervisionar o planeamento estratégico, com uma forte liderança da administração local. - Ter como condição de financiamento das operações urbanas estas serem implementadas por parcerias locais.
7) A importância de abordagens <i>bottom-up</i> flexíveis no desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Desenvolver e incorporar uma cultura de abordagem <i>bottomup</i> para as ações financiadas pelo FEDER. - Assegurar um guia de boas práticas para chefes de projeto FEDER para a implementação efetiva de abordagens de base local para o desenvolvimento urbano. - Incentivar as redes de pequenas áreas urbanas a apresentar propostas conjuntas para enfrentar desafios comuns.
8) Envolvimento bem sucedido do setor privado durante todas as fases dos programas de desenvolvimento urbano	<ul style="list-style-type: none"> - Desenvolver fóruns ao nível municipal para assegurar que as organizações públicas e privadas estão em contacto regular, tanto em relação aos projetos de desenvolvimento urbano planeados como aos projetos em andamento. - Assegurar que os processos de avaliação das candidaturas ao FEDER colocam uma maior ênfase em assegurar que as propostas contemplam uma ampla variedade de temáticas e que existem ligações entre a regeneração física e outras ações para aumentar a competitividade económica (como o apoio às PME). - Assegurar que os processos de avaliação das candidaturas ao FEDER incentivam um maior nível de projetos focados diretamente no aumento da competitividade económica de uma localidade. - Assegurar que as candidaturas ao FEDER contêm um compromisso explícito dos <i>stakeholders</i> do setor privado, quer no que respeita a financiar projetos, quer como parceiros na implementação dos projetos. - Deverão ser alterados os critérios de elegibilidade do FEDER, ao nível Europeu passando a incluir a reabilitação dos edifícios de propriedade privada. - Novos programas de regeneração deverão de ser promovidos junto do setor privado, bem como o apoio disponibilizado às entidades privadas (tais como apoio no acesso aos instrumentos financeiros necessários), para garantir a sua participação.

Fontes:

- IHRU / CET-ISCTE / IRIC-UP / A.Mateus&Associados (2008) p.44.

³⁷⁹ Programas analisados no Estudo: Plano Estratégico de Habitação (2008-2013); Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT); Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) 2015; Política de Cidades POLIS XXI; Avaliação Intercalar do Programa de Iniciativa Comunitária URBAN (1994-1999); Avaliação Intercalar do Programa de Iniciativa Comunitária URBAN II de Porto-Gondomar (2000-2006); Estudo de Avaliação Intercalar do Programa de Iniciativa Comunitária URBAN II de Lisboa - Vale de Alcântara (2001-2006); Estudo de Avaliação Intercalar do Programa de Iniciativa Comunitária URBAN II da Amadora - Damaia - Buraca (2001-2006).

³⁸⁰ COMISSÃO EUROPEIA (Direção Geral da Comissão Europeia para a Política Regional) - *Desenvolvimento Urbano Sustentável em Portugal: uma Abordagem Integrada*. [em linha] 2011, p.16. [Consultado em 25 de junho de 2015]. Disponível em:
<URL:http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portugal/pt/portugal/docs/noticias/FinaReport_PT18Outx1x_x1x.pdf>

Um outro estudo, desenvolvido pelo Laboratório Nacional de Engenharia Civil (LNEC) ao abrigo de uma atividade de I&D para o Conselho Económico e Social sob o título “Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social Social no quadro da Política de Coesão pós 2013” (2012),³⁸¹ vem contribuir com uma reflexão focalizada a partir das exigências e implicações da inovação social, no quadro das políticas de coesão, para a abordagem das questões da habitação e da reabilitação urbana.³⁸²

“Este Relatório Final apresenta a informação que se entende de maior relevo dos trabalhos e etapas prosseguidas, apresentando no seu corpo central a seguinte estrutura:

- I. Uma leitura a partir das Questões da Habitação e da Reabilitação Urbana, do ponto de vista do seu enquadramento global, conceptual, de organização de políticas ao nível dos EM e de contexto nacional*
- II. Uma leitura a partir da estrutura e das exigências da Estratégia UE 2020 e das Políticas de Coesão para a abordagem das questões da Habitação e da Reabilitação Urbana*
- III. Ancoragens para a Inovação Social em matéria de Habitação e Reabilitação Urbana*
- IV. Caminhos e Recomendações a explorar no pós-2013.”*³⁸³

Concentrando-nos neste último ponto, no que se refere aos “Caminhos e Recomendações a explorar no pós-2013”, o relatório reporta-se à habitação e reabilitação urbana, enquanto valor instrumental e valor sintético, como instrumentos para as políticas de coesão. *“A adoção de abordagens sistémicas e integradas em torno dos territórios como objetos de ação tem como consequência, então, a adoção de um entendimento das questões da habitação e reabilitação urbana no valor sintético para essa ação, como «instrumentos» (e não como objetos) dessa mesma ação.”*³⁸⁴

³⁸¹ “O presente Relatório enquadra-se na solicitação feita ao LNEC, pelo Conselho Económico e Social, para a elaboração de uma proposta de estudo sobre “Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no quadro da Política de Coesão pós 2013”, no âmbito do Parecer de Iniciativa em preparação por essa entidade sobre “Competitividade das Cidades, Coesão Social e Ordenamento do Território”. O presente estudo teve um prazo para a sua realização de Outubro de 2011 a Julho 2012, tendo sido apresentados dois Relatórios de Progresso (Relatório 397/2011-NESO e Relatório 126/2012-NESO).” In LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL (LNEC) - *Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no Quadro da Política de Coesão Pós-2013. (Relatório Final)* Lisboa: LNEC, 2012, p.5.

³⁸² “Para a realização e desenvolvimento do presente Estudo, o LNEC baseou-se nos tópicos enunciados no referido caderno de encargos: (i) Análise comparativa de conceitos, sistemas de informação e indicadores, boas práticas e instrumentos de política desenvolvidos recentemente neste domínio em Estados-membros da União Europeia e, eventualmente, noutros países da OCDE; (ii) Ponto de situação do debate sobre habitação, reabilitação urbana e inovação social no âmbito da preparação da nova política de coesão pós 2013; (iii) Identificação de conceitos e de critérios de concretização de intervenções nos domínios selecionados em Portugal disponível, nomeadamente nos Censos 2011 e mais genericamente no Sistema Estatístico Nacional; (iv) Proposta de instrumentos de política no âmbito de uma perspetiva de desenvolvimento urbano e respectiva governação a operacionalizar no domínio das políticas urbana, regional, rural e de cooperação no quadro da nova política de coesão.” Idem, p.5.

³⁸³ Idem, p.6.

³⁸⁴ Idem, p.70.

Neste sentido, é feito um alerta face a esta posição, referindo que um dos riscos inerentes ao entendimento de áreas tradicionais de política como “instrumentos” em vez de “objetos” é “*a consequência destes «instrumentos» poderem vir a ser relegados para papéis mais subsidiários na estrutura e arquitetura dessas políticas acabando por ser «retirados», «esquecidos» ou «pressupostos» nas agendas estabelecidas.*”³⁸⁵

Face a esta constatação, é feita a recomendação de que, no quadro estratégico estabelecido para a UE, “*o esclarecimento do valor instrumental das matérias de habitação e reabilitação urbana para as políticas de coesão, bem como o grau da adoção do seu valor sintético como «instrumento» de política, não pode deixar de ser assunto a definir nas abordagens dos seus Estados Membros, desde logo na arquitetura de alinhamento programático a que estão atualmente todos solicitados, no quadro da preparação destas políticas*” reforçando a necessidade de uma “*clarificação operacional e operativa dos projetos e ações a encetar na instrumentalização das questões da habitação e da reabilitação urbana no quadro das políticas de coesão.*”³⁸⁶

Cidades
Sustentáveis
2020

“As cidades portuguesas acompanham estas dinâmicas europeias, sendo críticas para assegurar o desenvolvimento sustentável, integrado e harmonioso do território português e essenciais no seu contributo para a promoção das condições necessárias à competitividade e coesão nacional.”

http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/cidades/

Nas últimas décadas, o investimento nas cidades e no território foi essencialmente marcado pelo investimento em infraestruturas dando resposta a défices existentes. Esta resposta visava melhorar a infraestruturação básica, as condições de acessibilidade e a integração logística de forma a garantir a internacionalização da economia portuguesa e integração em mercados internacionais.

Contudo, este investimento veio promover um peso excessivo do setor da construção originando um padrão de ocupação urbano extensivo promotor de sérios problemas de eficiência e sustentabilidade.

Terminado este ciclo, importa prosseguir um modelo de desenvolvimento territorial mais sustentável, “*centrado na reabilitação e regeneração dos territórios existentes, na contenção dos perímetros urbanos e na promoção de uma estruturação territorial policêntrica*”.³⁸⁷

³⁸⁵ Ibidem, p.70.

³⁸⁶ Idem, pp.72-73.

³⁸⁷ MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA, Direção-Geral do Território - **Cidades Sustentáveis 2020**. [Em linha] Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia (MAOTE) abril, 2015, p.5. (Consulta Pública) [Consult. 1 Jul. 2015]

Disponível em:

<URL:http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/projetos_em_curso/cidades_sustentaveis_2020/processo_de_consulta_publica/

A valorização e o fortalecimento do sistema urbano nacional, a coesão social e o desenvolvimento sustentável do país, decorrentes de uma estruturação urbana do território eficiente, equilibrada e hierarquizada concretizam-se nos objetivos e prioridades estabelecidos por Portugal e pela Europa, inerentes à Estratégia 2020 e ao Acordo de Parceria 2014-2020. Neste sentido, a estratégia Cidades Sustentáveis 2020 visa reforçar a dimensão estratégica do papel das cidades nos diversos domínios da Estratégia 2020, apresentando a estratégia de desenvolvimento urbano sustentável de Portugal para o período 2014-2020.

A estratégia Cidades Sustentáveis 2020 centra-se nas cidades e no papel crítico que estas desempenham na estruturação dos territórios, no seu desenvolvimento e coesão. Sob a orientação do desenvolvimento urbano sustentável, a estratégia para as cidades:³⁸⁸

- I. Sustenta-se nas opções estratégicas de base territorial estabelecidas no quadro da Política de Ordenamento do Território e Urbanismo e seus instrumentos de referência, designadamente o modelo territorial e o sistema urbano vertidos, respetivamente à escala nacional e à escala regional, no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e nos Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT);*
- II. Estrutura-se de acordo com os princípios de uma abordagem integrada de desenvolvimento territorial, considerando a incorporação das diferentes políticas setoriais (ambiente, emprego, transportes, educação, saúde, etc.) a diversas escalas e níveis organizacionais (nacional, regional, sub-regional, local), e defendendo a participação e cooperação coordenada de diferentes agentes, públicos e privados.*

Para implementação da estratégia, são estabelecidas ferramentas para implementação, acompanhamento e monitorização, numa perspetiva de aprofundamento e disseminação de boas práticas.

³⁸⁸ Ibidem, p.12.

Desta forma, são estruturados meios de apoio para a implementação da estratégia, designadamente:

- I. Financiamento através do novo ciclo de financiamento comunitário - PORTUGAL 2020;
- II. Criação de um Fórum Cidades Sustentáveis 2020;
- III. Criação de um barómetro e do Índice de Sustentabilidade Urbana;
- IV. Promoção de redes e plataformas de conhecimento e inovação urbana.

A estratégia Cidades Sustentáveis 2020 enquanto proposta de âmbito nacional, aplicável ao nível local, na sua operacionalização articula uma “Visão” com um conjunto de oito “Princípios Orientadores” e de quatro propostas de “Eixos Estratégicos” de intervenção.

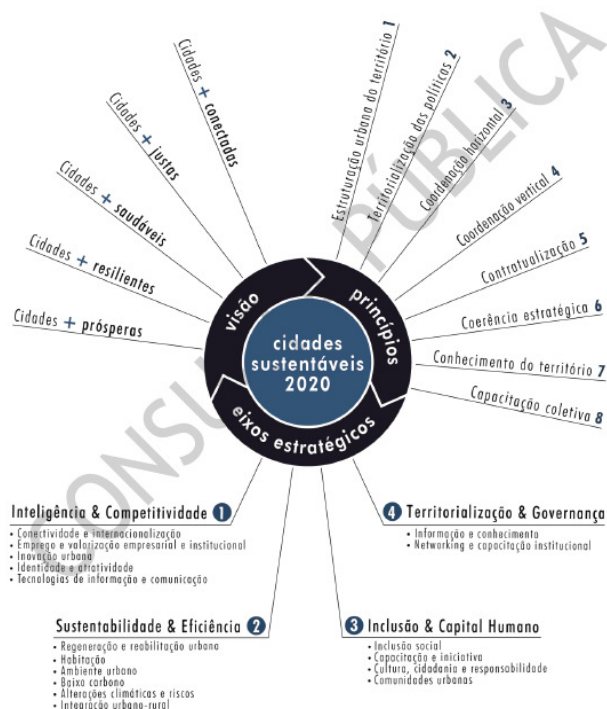


Figura I.119

Estratégia “Cidades Sustentáveis 2020” (abril, 2015)

Visão:

Cidades + (conestadas / justas / saudáveis / resilientes / prósperas)

Princípios

1) Estruturação urbana do território; 2) Territorialização das políticas; 3) Coordenação horizontal; 4) Contratualização; 5) Coerência estratégica; 6) Conhecimento do território; 7) Capacitação coletiva

Eixos estratégicos

I) Inteligência & Competitividade; II) Sustentabilidade & Eficiência; III) Inclusão & Capital Humano; IV) Territorialização & Governança

Fontes:

- MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA, Direção-Geral do Território - *Cidades Sustentáveis 2020*. [Em linha] Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia (MAOTE) abril, 2015, p.10. (Consulta Pública) [Consult. 1 Jul. 2015]

Disponível em:

<URL:http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/projetos_em_curso/cidades_sustentaveis_2020/processo_de_consulta_publica/>

Tabela I.6

Quadro resumo | Política de Cidades: até 2007 / 2007-2013 / 2014-2020

POLÍTICA DE CIDADES		
Até 2007	<p>(1974-2006)</p> <p>Programas públicos e projetos experimentais, nacionais e comunitários, dirigidos à resolução de problemas urbanos bem identificados:</p> <p>I. erradicação de barracas, reconversão de áreas de génese ilegal</p> <p>II. desenvolvimento urbano estratégico</p> <p>III. renovação urbana</p> <p>IV. qualificação de espaços públicos</p> <p>V. resolução de problemas sociais</p>	<p><u>Programas:</u></p> <p>SAAL PER PROSIURB PRAUD PRU</p> <p><u>Projetos de cooperação:</u></p> <p>URBAN I / URBAN II URBACT I</p> <hr/> <p>(1993-2008) Requalificação urbana e ambiental do Parque das Nações (EXPO 98)</p> <p>(2000-2008) Programa POLIS</p>
2007-2013	<p>Política de Cidades - POLIS XXI</p> <p>Integra-se nos objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estratégia de Lisboa - Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS) - Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) 	<p>Quatro instrumentos da Política de Cidades, inscritos no QREN (2007-2013) através dos Programas Operacionais Regionais (PO Regionais) e do Programa Operacional Temático de Valorização do Território (POVT):</p> <p>Parcerias para a regeneração urbana - PRU (PO Regionais)</p> <p>Redes urbanas para a competitividade e a inovação - RUCI (PO Regionais)</p> <p>Ações inovadoras para o desenvolvimento urbano - AIDU (POVT)</p> <p>Equipamentos estruturantes do Sistema Urbano Nacional - EESUN (POVT)</p> <p>Para além dos instrumentos previstos no QREN, destacam-se ainda outros instrumentos com impacto na melhoria das condições de vida nas Cidades, e que têm assumido o seu contributo noutros domínios de intervenção:</p> <p>(...) os programas RECRUA, RECRIPH, SOLARH e REHABITA "Iniciativa Bairros Críticos".</p>
2014-2020	<p>Cidades Sustentáveis 2020</p> <p>Estratégia de desenvolvimento urbano sustentável de Portugal para o período 2014-2020</p> <p>(submetido a consulta pública em abril/2015)</p>	<p>Financiamento através do novo ciclo de financiamento comunitário - PORTUGAL 2020</p> <p><u>Abordagens territoriais integradas</u> (ITI) INVESTIMENTOS TERRITORIAIS INTEGRADOS</p> <p>(DLBC) DESENVOLVIMENTO LOCAL DE BASE COMUNITÁRIA</p> <p>(AIDUS) AÇÕES INTEGRADAS DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL</p> <p>(EIDT) ESTRATÉGIA INTEGRADA DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL</p> <p>(complementadas pelos fundos disponibilizados globalmente às cidades no âmbito deste ciclo)</p>

Fontes:

Direção Geral do Território (DGT)

http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/cidades/politica_de_cidades/

Capítulo I.3 | Reabilitação Urbana: quadro geral dos regimes jurídicos

I.3.1 | Reabilitação Urbana: quadro da evolução das políticas urbanísticas

I.3.1.1 | Disposições legais: novas escalas

Decreto-Lei
560/71
Decreto-Lei
561/71

No início da década de 70, são lançados dois diplomas com implicações para o ordenamento do território.

Trata-se do Decreto-Lei nº560/71, 17 de dezembro, e o Decreto-Lei nº561/71, 17 de dezembro, que vêm regulamentar os Planos Gerais de Urbanização e os Planos de Pormenor.

O quadro jurídico criado por estes diplomas legais veio permitir ao capital financeiro dominar, em parte, a produção de solo urbano e a promoção de habitação, particularmente nas áreas de concentração urbano-industriais e nas áreas turísticas.

O papel ativo da Administração na produção de solo urbano reduziu-se à satisfação parcial das necessidades habitacionais das populações de menores recursos.³⁸⁹

Decreto-Lei
8/73
Plano de
Pormenor de
Renovação
Urbana

Posteriormente, o Decreto-Lei nº8/73 vem responsabilizar os municípios e o então Fundo de Fomento da Habitação (FFH) da elaboração e execução de Planos de Urbanização e Planos de Pormenor que promovessem a renovação de áreas urbanas sobreocupadas ou com

³⁸⁹ “Nos anos 70, através do DL 576/70, de 24 de Novembro, surge a primeira lei dos solos em Portugal que veio a originar o aparecimento dos DL 560/71 e DL 561/71 que regulamentaram os Planos de áreas territoriais, Planos Gerais de Urbanização, Planos Parciais e Planos de Pormenor e que posteriormente viriam a motivar a concretização de planos inter-parcelhios, para além dos até aí existentes e que abrangiam as regiões de Lisboa e Porto. (...) Desde esse período e até 1982 não é elaborada qualquer legislação de carácter urbanístico, podendo mesmo dizer-se que o país viveu tempos em que, pela ausência de legislação com operacionalidade temporal, foram surgindo variadas intervenções no território de carácter ilegal (vulgo “loteamento clandestinos”) (...). Estas situações, que na maioria vigoraram até 1982, viram no aparecimento das figuras regulamentares do Plano Directo Municipal (PDM) um travão à sua livre proliferação. O PDM criado através do DL 208/82, de 26 de Maio, que veio regulamentar a L 79/77, de 25 de Outubro (definia atribuições e competências das autarquias locais), constituía-se assim como o esforço principal da Administração Central, no sentido de sensibilizar as autarquias para a preparação dos seus planos de ordenamento municipal, conduzindo a uma eficaz gestão do seu território. (...) o aparecimento deste diplomas em nada ajudou o processo de planeamento (...) em 1992 apenas existiam oito PDM ratificados no total do país, um dos quais já ao abrigo do DL69/90, de 2 de Março. (...)”

No ano de 1990 surge o DL 69/90, de 2 de Março, que veio a constituir os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), planos esses que abrangem as figuras de Plano Director Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU), Plano de Pormenor (PP).” In AMADO, Miguel Pires - *Planeamento Urbano Sustentável*. Casal de Cambra: Caleidoscópio-Edição de Artes Gráficas, SA, 2005, pp.20-21.

más condições de salubridade, solidez, estética ou com problemas de segurança contra risco de incêndio.

Surge, desta forma, a figura do “Plano de Pormenor de Renovação Urbana”³⁹⁰ a ser elaborado segundo os termos definidos no Decreto-Lei nº561/71, 17 de dezembro.

Com este diploma são duas as figuras instituídas como responsáveis pela aplicabilidade do mesmo: o município e do FFH, retirando ao diploma uma operatividade local, descentralizada e com caráter mais imediato, conhecedor da realidade próxima.

O conceito de renovação urbana, aqui colocado, já difere da anterior proposta da Lei nº2030, de 1948, de substituição do “antigo” pelo “novo”, pois pressupõe planeamento, iniciativa pública e reconhecimento de proteção dos direitos dos habitantes locais, contudo, não coloca como princípio de intervenção a conservação do património perdendo, desta forma, o caráter de instrumento de reabilitação urbana.³⁹¹

O diploma fazia referência à criação de um Instituto da Renovação dos Setores Urbanos *“cuja criação estava prevista no diploma básico do urbanismo em preparação na altura), o que contribuiu para gerar um clima de expectativa em relação às futuras intervenções na cidade existente. Porém, com a Revolução de 25 de Abril as circunstâncias alteraram-se, tendo sido dado novo rumo e ímpeto a este tipo de intervenções.”*³⁹²

1.3.1.2 | Principais disposições legais e regulamentares: o período pós revolução

Com a revolução de 74, o prolongamento da crise económica e as mutações na política e na sociedade portuguesa, levaram ao abandono das perspetivas de desenvolvimento e à consequente procura de soluções que respondessem às necessidades da população e valorização do seu quadro de vida, revolucionando os objetivos, meios e instrumentos de planeamento.

A necessidade de descentralização e o reforço do poder local alargaram as competências e a capacidade das autarquias, conferindo-lhes um maior protagonismo no desenvolvimento socio-económico e na transformação do território, exigindo modificações profundas das ações de planeamento, gestão e controlo municipais.

³⁹⁰ De acordo com artigo 1º, DECRETO-LEI Nº8/73, *DR I Série* Nº6 (8-1-1973); p.24-26.

³⁹¹ Este diploma “teve na sua base a proposta de diploma legal formulada pelo “*Estudo de Renovação Urbana do Barredo. Este Decreto-Lei fazia eco de um conjunto de disposições avançadas na proposta, nomeadamente: (i) a elaboração de Plano de Pormenor de Renovação Urbana para qualquer área urbana degradada ou em declínio, com base nos indicadores da proposta; (ii) a consagração do direito à habitação e à protecção social das pessoas mais desfavorecidas; (iii) o reflexo dos custos das obras privadas nos contratos de arrendamento (se bem que em moldes muito diferentes dos da proposta) e o apoio do Estado ao arrendamento nos casos de necessidade; (iv) a consagração da obrigação do governo incentivar a promoção social e económica das populações afectadas pelas intervenções.*” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.822.

³⁹² PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.42.

Na sequência da institucionalização do poder local procedeu-se a uma contínua elaboração de leis que vieram estabelecer os Instrumentos de Ordenamento do Território, bem como a constituição de Comissões de Coordenação das Regiões (CCR), hoje denominadas Comissões de Coordenação e Desenvolvimento das Regiões (CCDR).

O planeamento é então, uma atividade administrativa atuando numa política de habitação, ambiente e qualidade de vida conforme a regulação institucional, aos quais se subordinam os interesses privados.

Na década de 70, iniciou-se o apetrechamento da Administração com um conjunto de poderes de atuação em operações urbanísticas.

Na década de 80, o processo de planeamento é marcado tanto por atitudes de passividade como de algum intervencionismo. São lançados programas de ação específica de reforço dos poderes municipais em promover uma consciencialização dos valores locais

Com a adesão de Portugal à CEE, em 1986, o governo recebeu um forte contributo financeiro que impulsionou o desenvolvimento do país e, consequentemente, uma maior operatividade para a gradual consolidação de um sistema de planeamento.

Na década de 90, a maioria das iniciativas de reabilitação urbana foram implementadas através de atuações específicas de carácter excecional, com uma delimitação física e temporal pré-definidas, algumas destas iniciativas analisadas em capítulo anterior.³⁹³

Decreto-Lei
794/76
Lei de Solos

O Decreto-Lei nº794/76, 5 de novembro, vem estabelecer as “Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística” (ACRRU) e “Medidas Preventivas” que permitiram proteger as zonas históricas das cidades, delimitando zonas a proteger e regulamentar no sentido de proteção patrimonial.

A classificação de determinada zona como ACRRU, com a possibilidade de ser aplicadas a centros históricos, possibilitava a *“realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios que, por idênticas carências, revestiam também carácter urgente, em virtude do prédios não oferecerem condições de habitabilidade.”*³⁹⁴

A Lei dos Solos previa também restrições à demolição de edifícios ocupados por habitações, numa clara perspetiva social, prevendo um conjunto muito apertado de situações em que estas pudessem ocorrer. Ainda neste sentido, restringia as alterações ao uso habitacional nos núcleos urbanos, impondo condicionantes à reconversão funcional do edificado para atividades comerciais ou industriais e profissões liberais.

³⁹³ “Alguns exemplos deste tipo de iniciativas foram o Valis, a EXPO’98, o Urban, o Interreg, o PER, o Proqual, o Luda e mais recentemente o POLIS.” Ibidem, p.49.

³⁹⁴ De acordo com III, alínea b), Nº2, artigo 41º, DECRETO-LEI Nº794/76 - D.R. I Série Nº259 (5-11-1976); p.2517-2524. Aprova a política de solos.

Este instrumento veio a ter muita aplicabilidade em centros históricos, em especial através da aplicação de “medidas preventivas” e por conceder instrumentos que facilitavam a implementação dos processos no terreno, destanco-se a figura da ACRRU.

Esta lei teve como objetivo, expresso no seu preâmbulo, o controlo da especulação imobiliária e, através dela, procurava-se encontrar uma solução mais rápida para o problema habitacional.

A lei introduzia algumas alterações significativas, pois ampliava a possibilidade de expropriação para obtenção de terrenos, para o setor cooperativo, estabelecia operações de renovação e criava a possibilidade de se definirem medidas preventivas de modo a impedir a alteração das condições existentes, prejudicando a execução dos planos.

Na prática, esta lei ficou muito longe dos seus objetivos iniciais, mas ao abrigo dela foi possível realizar operações importantes de conservação e reabilitação como a Ribeira-Barredo, no Porto, e Alfama e Mouraria, em Lisboa.

Os primeiros
PDM
(1977/1982)

A figura do Plano Diretor Municipal (PDM), como instrumento do ordenamento do território, foi introduzida pelo Decreto-Lei nº208/82, 26 de maio, que veio regulamentar a Lei nº79/77, 25 de outubro, que definia as atribuições e competências das autarquias locais.

Esta figura trouxe novas dinâmicas ao planeamento físico em Portugal, constituindo-se como um esforço da Administração Central no sentido de sensibilizar as autarquias locais para a preparação dos seus planos de ordenamento do território promovendo a eficaz gestão do seu território.

No entanto, a coexistência dos PDM e dos PGU tornou-se confusa, e a gestão urbanística continuou a ser ineficaz.

Os primeiros
“Planos de
Salvaguarda”

Nos finais da década de 70 e inícios da década de 80, com o lançamento de nova legislação para o planeamento urbanístico, a Administração Central elabora vários planos para áreas históricas.

Estes planos foram promovidos em simultâneo por dois organismos da Administração Central, a DGPU e a Direção-Geral dos Equipamentos e da Recuperação Urbana (DGERU) que definiam duas orientações distintas³⁹⁵.

Por um lado, a DGERU promoveu a elaboração de planos tendo como base jurídica o Decreto-Lei nº8/73, onde estava instituída a figura do “Plano de Pormenor de Renovação

³⁹⁵ “Com efeito a extinção da DSGU deu origem à DGPU e à DGERU, sendo atribuídas a ambas as instituições competências ao nível da realização dos Planos Pormenor de Renovação Urbana.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.830.

Urbana”, por outro lado, a DGPU promoveu a elaboração de “planos de salvaguarda” cuja figura ainda não se encontrava instituída juridicamente.

Esta segunda modalidade de plano, os “planos de salvaguarda”, dada a ausência de corpo legal, sustentavam-se na legislação em vigor³⁹⁶, ou seja, eram elaborados como se de PP ou de PU se tratassem para, desta forma, procurar *“face ao relativo vazio de especificações legais, integrar-se dentro da estrutura formal dos planos tradicionais, ensaiando enquadrar os novos conceitos da reabilitação urbana na tipologia legal do planeamento então existente.”*³⁹⁷

Igualmente, tinham como referência o “Estudo de Prospeção e Defesa da Paisagem Urbana do Algarve” que veio influenciar as propostas dos planos. Contudo, *“as suas preocupações não vão além das do referido Estudo, centrando-se na análise dos edifícios, dos espaços públicos e da rede viária, e propondo em consequência um plano de defesa da paisagem urbana.”*³⁹⁸



Figura I.120

Estudo de preservação e Renovação Urbana de Ponte de Lima - DGPU (1979-82)

Fontes:

- FLORES, Joaquim António de Moura (1998) p.166.

O Plano de Recuperação do Centro Histórico de Ponte de Lima e o Plano de Salvaguarda e Recuperação do Centro Histórico de Beja são dois planos elaborados à luz destes preceitos.³⁹⁹

³⁹⁶ Os diplomas em vigor eram o Decreto-Lei nº560/71 e o Decreto-Lei nº561/71, que regulamentavam os Planos Gerais de Urbanização e os Planos de Pormenor. Estes planos orientavam-se para as áreas de expansão e não para a intervenção em tecidos urbanos consolidados.

³⁹⁷ PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.44.

³⁹⁸ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, pp.830-831.

³⁹⁹ Estes dois planos foram elaborados no âmbito da Campanha para o Renascimento das Cidades.

“(...) a Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades, lançada em 1981, pelo Conselho da Europa, no seguimento do Ano Europeu do Património Arquitectónico (1975). Os objectivos desta campanha eram: (i) melhorar a qualidade do ambiente urbano, reabilitando os edifícios e habitações dos bairros antigos; (ii) criar actividades sociais, culturais e económicas; (iii) promover o desenvolvimento e participação comunitária e estudar o papel dos poderes locais.” In PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.), cit.7, p.43.

Com enquadramento diferenciado, o Plano de Salvaguarda e Recuperação do Centro Histórico de Beja, evidenciou-se pela metodologia aplicada. A proposta para o Plano de Beja *“sintetizou a sua intervenção em dez pontos, o «decatlo», que passaram a ser promovidos como se fossem de aplicação universal em todas as situações.”* Igualmente, definiu *“a unidade preferencial para a intervenção ao nível da reabilitação de edifícios era o quarteirão.”*⁴⁰⁰

Sendo esta considerada a primeira geração de “planos de salvaguarda” poucas referências nacionais tinham enquanto apoio técnico, contudo encontravam-se já em execução intervenções nos tecidos antigos, nomeadamente as intervenções do CRUARB que tinha de base o “Estudo de Renovação Urbana do Barredo”.

Nesta medida, e tal como refere a Arq.^{ta} Ana Pinho no seu estudo, coexistiam *“dois modos distintos de encarar a actuação sobre a cidade existente na altura em Portugal:*

O primeiro com origem na administração central, que tinha por fim a realização de planos invariavelmente centrados na dimensão física - imagem - e no valor cultural das intervenções, sem uma consequente operacionalização e sem participação das autarquias e das populações locais;

*O segundo com origem local, que se baseava na intervenção no terreno, fundamentada pelas necessidades e valores específicos da área, que integrava as dimensões social e cultural, e que quando fazia uso de planos encarava-os como mais um instrumento de apoio à reabilitação urbana.”*⁴⁰¹

Lei 13/85

A figura jurídica
dos “Planos de
Salvaguarda”

A Lei do Património Cultural Português, Lei nº13/85, 6 de junho, veio criar formalmente a figura do Plano de Salvaguarda.

Esta tipologia de plano destinava-se, de acordo com o diploma, a ser aplicado nas áreas delimitadas pelas diversas hierarquias de poder, nacional e local, e que se destinavam a proteger os conjuntos e os sítios.⁴⁰²

O diploma definia que, *“no prazo de 180 dias, contados a partir da comunicação de determinação de classificação, prorrogável por iguais períodos, elaborar-se-ão planos de salvaguarda”*⁴⁰³ sendo que *“todos os planos de ordenamento territorial, nomeadamente os de urbanização, deverão considerar e tratar de maneira especial o património cultural existente*

⁴⁰⁰ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.832.

⁴⁰¹ Idem, p.833.

⁴⁰² “Nº1-A delimitação da área dos conjuntos e sítios será fixada pelo Ministério da Cultura, no caso de bens de valor nacional ou internacional, através dos serviços competentes, ouvidas as autarquias, com a colaboração, quando necessária, de outros serviços do Estado, excepto se já existirem planos directores aprovados dos quais constem delimitações entretanto operadas. Nº2- Para os bens de valor local é competente a assembleia municipal respectiva, que poderá recorrer à colaboração de outras entidades, sempre que julgada útil.” De acordo com Nº1 e Nº2, artigo 21º, LEI Nº13/85 - D.R. I Série. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. Património Cultural Português.

⁴⁰³ De acordo com Nº5, artigo 21º LEI Nº13/85 - D.R. I Série. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. Património Cultural Português.

na área, quer se trate de imóveis classificados quer de imóveis em vias de classificação, propondo medidas de valorização em todos os casos.”⁴⁰⁴

O Decreto-Lei nº69/90, 2 de março, que veio regulamentar o planeamento urbano em Portugal, faz referência à Lei nº13/85, 6 de junho,⁴⁰⁵, procurando articular a política de conservação do património arquitetónico com a política de ordenamento do território.

Foi necessário decorrer 5 anos para que fossem introduzidas novidades legislativas referentes aos Planos de Salvaguarda. No Decreto-Lei nº151/95, de 24 de junho, relativo aos Planos Especiais de Ordenamento do Território, foi estabilizada a regulamentação relativa a este planos, com os demais planos de iniciativa da administração direta ou indireta do Estado, definindo o respetivo regime jurídico de elaboração e aprovação.

Os Planos Especiais aí indicados eram: os Planos de Ordenamento Florestal, os Planos de Ordenamento e Expansão dos Portos, os Planos Integrados de Habitação e os Planos de Salvaguarda do Património Cultural.

Ficava assim revogado o Decreto-Lei nº69/90, 2 de março, relativamente aos Planos de Salvaguarda. Contudo, dada a disparidade de relação entre estes planos, um ano depois é publicada a revogação do diploma, eliminando os Planos de Salvaguarda do conjunto de Planos Especiais de Ordenamento do Território. Desta forma, o Plano de Salvaguarda é remetido novamente para a incógnita da Lei do Património Cultural.

Decreto-Lei
69/90
PMOT's

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), que compreendem os Planos Diretores Municipais (PDM), Planos de Urbanização (PU), e Planos de Pormenor (PP), foram estabelecidos pelo Decreto-Lei nº69/90, 2 de março, que tinha por objeto regular a elaboração, aprovação e ratificação dos planos municipais de ordenamento do território (PMOT).

Os PMOT tiveram um crescimento exponencial a partir de 1994-1995, devido ao facto de, em 1994, ter sido lançado o programa PROSIURB, Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais que gerou uma elaboração massiva de PDM por todo país.

Igualmente, e por imposição do programa, inicia-se a execução de planos estratégicos, nomeadamente o Plano Estratégico de Lisboa e logo depois, o de Évora. Os resultados ficaram

⁴⁰⁴ De acordo com Nº8, artigo 21º LEI Nº13/85 - *D.R. I Série*. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. *Património Cultural Português*.

⁴⁰⁵ “Nº2-Os planos de salvaguarda e valorização para as zonas de protecção de imóveis ou conjuntos classificados, previstos na Lei nº13/85, de 6 de Julho, serão objecto de regulamentação especial.” De acordo com Nº2, artigo 2º, DECRETO-LEI Nº69/90 - *DR I Série* Nº51 (2-03-1990); p.880-887.

aquém do desejado por falta de coordenação institucional e reduzida operacionalidade dos Planos Estratégicos.⁴⁰⁶

**PROSIURB
(1994-1999)**

Em 1994, foi lançado o programa PROSIURB, Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais⁴⁰⁷. Este programa tinha como objetivo apoiar o desenvolvimento de centros urbanos de média dimensão localizados fora das Áreas Metropolitanas.⁴⁰⁸

Constituiu um instrumento de excelência para a política do sistema urbano das cidades médias e pequenas, na valorização dos centros urbanos com papéis estratégicos na organização do território nacional.

Visou, especialmente, o desenvolvimento de centros urbanos que desempenhassem um papel estratégico na organização do território nacional, dotando-os de equipamentos e infraestruturas de apoio ao seu dinamismo económico e social, sendo seus objetivos:

- I. Reestruturar e modernizar o sistema urbano;
- II. Promover a revitalização económica dos centros urbanos, modernizando as suas estruturas e potenciando a sua eficácia funcional no contexto da rede urbana europeia;
- III. Reforçar a inserção nacional e internacional das áreas urbanas e promover a consolidação da rede de equipamentos sociais e económicos de carácter estratégico;

⁴⁰⁶ Cf. DIRECÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL - *Guia para a elaboração de planos estratégicos de cidades médias*. Lisboa: DGOTDU, 1996.

⁴⁰⁷ DESPACHO N.º 6/94 - DR II SÉRIE N.º 21 (26-01-1994); (716-718). *Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais*.

⁴⁰⁸ “O PROSIURB - Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais (MEPAT, 1994-99) - destinava-se, sobretudo, ao reequilíbrio do sistema urbano nacional (exceptuando as Áreas Metropolitanas), articulando investimentos dos programas regionais e sectoriais, investimentos da administração central e local, envolvendo também parcerias com outras instituições e agentes (representadas nos Gabinetes de Cidade a quem cabia, juntamente com as câmaras e assembleias municipais, a preparação e a ratificação dos Planos Estratégicos). Pela primeira vez, as “Cidades Médias” constituíram uma preocupação objectiva das políticas urbanas.

O Subprograma 1 do PROSIURB, “Valorização das Cidades Médias”, abrangeu 40 cidades de média dimensão, isoladamente ou inseridas em eixos e sistemas de cidades. Os domínios privilegiados de actuação foram: Infra-estruturas básicas (38,9% do investimento participado); Reabilitação e renovação (36%); Equipamentos de utilização colectiva (14,7%); Infra-estruturas e equipamentos de apoio à actividade económica (8,3%); e Planos de Pormenor (2,1%).

Da avaliação global do programa (cf. MAOT, 2000), o número de contratos celebrados foi de 70, englobando 200 acções que corresponderam a 150M de euros de volume de investimento apoiado. Por fontes de financiamento, correspondeu o PROSIURB uma parcela de 25% (42% aos municípios; 30% aos Fundos Comunitários; 3% Administração Central). A comparticipação de outras entidades privadas ou associativas foi residual, facto bastante revelador da dificuldade de envolver activamente entidades não públicas nas políticas urbanas.

Apesar destes aspectos positivos, a escassez dos recursos financeiros envolvidos e a interrupção do programa, truncaram processos e metodologias cuja temporalidade é de médio/longo prazo, e desvalorizaram a dinâmica criada pelo Planeamento Estratégico e pelas soluções de parceria. Ficou, no entanto, uma experiência mais ou menos enraizada e um conjunto de documentos-síntese de uma abordagem articulada e prospectiva das políticas urbanas (os Planos Estratégicos) que foram importantes na formatação de outros programas (a continuação do PROCOM e o Programa Polis). Quanto aos mecanismos da concertação - os Gabinetes de Cidade - os resultados foram mais modestos, tal como foi a comparticipação dos financiamentos não públicos.” In DOMINGUES, Álvaro (coord.), cit. 353, pp. 64-65.

- IV. Promover a requalificação e melhoria do ambiente urbano e reforçar a coesão económica e social das cidades;
- V. Melhorar a eficácia das intervenções sobre a organização do território e promover a cooperação entre os diversos níveis institucionais em ações de desenvolvimento urbano;
- VI. Salvar o património construído.⁴⁰⁹

Igualmente, os domínios de atuação do programa eram os seguintes:

- I. Infraestruturas básicas;
- II. Infraestruturas e equipamentos de apoio à atividade económica;
- III. Equipamentos de utilização coletiva;
- IV. Reabilitação e renovação urbanas;
- V. Planos de Pormenor.⁴¹⁰

Os tipos de ações elegíveis, por domínios de atuação, foram definidos em anexo, onde no âmbito da reabilitação e renovação urbana foram discriminadas as respetivas ações, designadamente:

- I. Ações de qualificação e reabilitação de espaços de utilização coletiva (espaços verdes, praças, etc.);
- II. Ações de proteção e recuperação do património construído (edifícios, conjuntos edificados, centros históricos);
- III. Ações de recuperação de espaços urbanos degradados, preferencialmente associados a intervenções de reabilitação e renovação de habitação.

Igualmente, no domínio dos planos de pormenor eram enquadrados dois tipos de plano de pormenor, por um lado, os planos de pormenor das áreas urbanizáveis e, por outro, os planos de pormenor de reabilitação urbana.

Para aceder aos fundos disponibilizados pelo programa, as cidades médias tinham que elaborar um Plano Estratégico⁴¹¹, sendo a sua elaboração da responsabilidade da câmara municipal, cuja ata de aprovação seria da competência do executivo municipal devendo esta acompanhar a respetiva candidatura ao programa.

⁴⁰⁹ De acordo com Ponto 2, DESPACHO N.º 6/94 - **DR II SÉRIE** N.º 21 (26-01-1994); (716-718). *Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais*.

⁴¹⁰ De acordo com Ponto 7, DESPACHO N.º 6/94 - **DR II SÉRIE** N.º 21 (26-01-1994); (716-718). *Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais*.

⁴¹¹ DESPACHO N.º 7/94 - **DR II SÉRIE** N.º 21 (26-01-1994); (718-719). *Plano Estratégico (PROSIURB)*.

Lei de Bases
(1998)

Em 1998, é publicada a Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território e do Urbanismo⁴¹² a qual define o quadro da política de Ordenamento do Território e do Urbanismo, bem como os instrumentos de gestão territorial que a concretizam.

Este diploma assenta a sua política na gestão do território e organiza para esse fim três níveis de concretização: nacional, regional e municipal, definindo igualmente quais os instrumentos de planeamento associados e o conteúdo dos mesmos.⁴¹³

Os PMOT são enquadrados no novo sistema de planeamento e, no que respeita ao modo de funcionamento do sistema, pertencem ao grupo de instrumentos que vinculam diretamente os particulares para além das entidades públicas.

Um dos fundamentos instituídos pela Lei de Bases da Política do Ordenamento do Território determina que um dos seus fins consiste na racionalização, reabilitação e modernização dos centros urbanos e na promoção da coerência dos sistemas em que se inserem.⁴¹⁴

Decreto-Lei
380/99
Instrumentos de
Gestão
Territorial

O Decreto-Lei nº380/99, 22 de setembro, vem estabelecer o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) e desenvolve as bases da política de Ordenamento do Território e de Urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal.

No âmbito municipal é lançado o desenvolvimento estratégico do espaço municipal e definido o regime de uso do solo e respetiva programação.

Os PMOT são definidos como instrumentos de planeamento territorial, de natureza regulamentar, que estabelecem o regime de uso do solo, os modelos de ocupação e parâmetros de aproveitamento do solo que vinculam os particulares.

Entre os vários objetivos estabelecidos na concretização dos PMOT é referenciado o estabelecimento de princípios e regras de garantia da qualidade ambiental e da preservação do património cultural.

⁴¹² LEI Nº48/98 - **DR I Série - A Nº184** (11-8-1998); p.3869-3875. *Estabelece as bases da política do ordenamento do território e de urbanismo*. Alterada pela LEI Nº54/2007 - **D.R. I Série Nº168** (31-08-2007); p.6074-6075. *Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo*.

⁴¹³ Este diploma visa igualmente a definição da classificação e qualificação dos solos através da distinção em solo rural e solo urbano; esta distinção visa que o aproveitamento dos solos seja efectuado em função das suas capacidades específicas.

⁴¹⁴ De acordo com alínea f), artigo 3º, LEI Nº48/98 - **DR I Série - A Nº184** (11-8-1998); p.3869-3875. *Estabelece as bases da política do ordenamento do território e de urbanismo*. Alterada pela LEI Nº54/2007 - **D.R. I Série Nº168** (31-08-2007); p.6074-6075. *Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo*.

No âmbito dos PMOT, diferenciam-se três níveis: Plano Diretor Municipal (PDM), Plano de Urbanização (PU) e Plano de Pormenor (PP).⁴¹⁵

Relativamente ao PP, este desenvolve e concretiza propostas para uma área específica do território municipal, contudo, considerando a redação que lhe é conferida pelo diploma, este está vocacionado para a “produção” de solo urbano e não para a intervenção em tecidos urbanos consolidados.

Desta forma, para uma resposta específica do PP são instituídas, neste diploma, as modalidades simplificadas dos PP's, designadamente:

Projeto de intervenção em espaço rural;

Plano de edificação em área dotada de rede viária, caracterizando os volumes a edificar;

Plano de conservação, recuperação ou renovação do edificado;

Plano de alinhamento e cércea, definindo a implantação da fachada face à via pública;

Projeto urbano, definindo a forma e o conteúdo arquitetónico a adotar em área urbana delimitada, estabelecendo a relação com o espaço envolvente.⁴¹⁶

Desta enumeração de PP de regime simplificado claramente destacam-se duas questões:

- I. A figura do Plano de Pormenor de Salvaguarda foi excluída da nomenclatura dos planos de PP, não sendo feita qualquer referência específica ao mesmo, remetendo exclusivamente para a Lei do Património Cultural.
- II. Não são diferenciados os planos de conservação dos planos de renovação sendo enquadrados os dois tipos de intervenção no mesmo âmbito, sem clara distinção de conceitos.

Decreto-Lei
104/2004
O Documento
Estratégico

O Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, estabeleceu o Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana, instituindo a figura da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU).

As SRU's assumiram-se de uma forma diferenciada na abordagem de intervenção na cidade consolidada. E isto denota-se logo pelo tipo de estrutura - sociedade de capitais públicos com um cariz empresarial - e pelas competências que lhe são atribuídas.

⁴¹⁵ PDM - abrange a totalidade do território do município e deverá apresentar uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento territorial proposta para o mesmo; PU - abrange a totalidade ou uma parte do perímetro urbano do município, define a organização espacial no sentido de obter um equilíbrio da composição urbanística; PP - abrange áreas específicas do território municipal, apresenta ao nível do detalhe a forma de ocupação do solo e uma base rigorosa para elaboração e desenvolvimento dos projectos de execução de infra-estruturas.

⁴¹⁶ De acordo com N.º2, artigo 91.º, DECRETO-LEI N.º380/99 *DR I Série* - A N.º222 (22-09-1999); p.6590-6622. *Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.*

Nos instrumentos de atuação, é instituída a figura do “Documento Estratégico”, não enquadrável do âmbito dos instrumentos de gestão territorial, tratando-se, desta forma, de uma operacionalização exclusiva das SRU, sem enquadramento jurídico no âmbito dos PMOT.

Decreto-Lei
316/2007
Alteração do
RJIGT

A reabilitação urbana progressivamente vem a entender-se como parte integrante do planeamento urbanístico com lugar nas diversas figuras e escalas, abrangendo desde o PDM até ao PP e é para este enquadramento que convergem as disposições legais no âmbito da aplicabilidade dos instrumentos de gestão territorial.

O Decreto-Lei nº316/2007, 19 de setembro, vem convergir nesta filosofia quando no âmbito dos PP's faz, em artigo próprio, um cruzamento articulado entre as diversas modalidades simplificadas de PP, designadamente:

- i. Plano de intervenção no espaço rural;
- ii. Plano de pormenor de reabilitação urbana;
- iii. Plano de pormenor de salvaguarda.⁴¹⁷

O Decreto-Lei nº316/2007, 19 de setembro, retoma a indicação do Plano de Salvaguarda, tal como acontecia no Decreto-Lei nº69/90, 2 de março, remetendo, na definição de conteúdo, para legislação específica.

Igualmente, introduz uma figura específica de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU), antevendo já a publicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, que vem revogar Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, enquadrando este instrumento no leque dos instrumentos de gestão territorial.

Conforme anteriormente referido esta figura - Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - constava já do Programa definido para o PROSIURB, nos tipos de ação elegíveis no domínio da “Reabilitação e renovação urbanas” que enquadrava ações de proteção e recuperação do património construído (edifícios, conjuntos edificados, centros históricos) e ações de recuperação de espaços urbanos degradados, preferencialmente associados a intervenções de reabilitação e renovação de habitação, onde estavam definidos dois tipos de PP a elaborar, nomeadamente:

- I. Planos e Pormenor das Áreas Urbanizáveis;
- II. Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana.⁴¹⁸

⁴¹⁷ De acordo com artigo 91º-A, DECRETO-LEI Nº316/2007, *DR I Série* Nº181 (19-09-2007); p.6617-6670. Altera o Decreto-Lei 380/99, de 22 de setembro que *Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial*.

⁴¹⁸ De acordo com Anexos, DESPACHO 6/94 *DR II Série* Nº21 (26-1-1996); p.716-718. *Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB)*.

Em termos das áreas de atuação o PPRU, de acordo com o Decreto-Lei nº316/2007, 19 de setembro, abrange solo urbano corresponde à totalidade ou parte de:

- I. Um centro histórico delimitado em plano diretor municipal ou plano de urbanização eficaz;
- II. Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística;
- III. Uma área de reabilitação constituída nos termos da lei.

Este PP pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana, fazendo uma clara remissão ao Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU).

Decreto-Lei
307/2009
PPRU

O Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, procede à revogação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, instituindo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

Este diploma apresenta-se como uma reinterpretação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, na medida em que, e de forma sucinta:

- I. Retoma a figura de uma entidade coordenadora, contudo não denominando por “Sociedade de Reabilitação Urbana” mas por “Entidade Gestora”;
- II. Mantém os mesmos mecanismos de intervenção.

Contudo a grande salto faz-se com a instituição da figura da Área de Reabilitação Urbana (ARU) e com a especificação e diferenciação de dois tipos de Operação de Reabilitação Urbana (ORU) - operação de reabilitação urbana simples e operação de reabilitação sistemática - procurando dar resposta a um maior leque de necessidades e flexibilidade nas ações de reabilitação urbana.

É no RJRU que fica enquadrada a figura do “Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana”.

Decreto-Lei
309/2009
PPS

O Decreto-Lei nº309/2009, 23 de outubro, estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda (PPS).

Conforme definido no diploma, o PPS estabelece as orientações estratégicas de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e edifícios necessários à preservação e valorização do património cultural existente na sua área de intervenção, desenvolvendo restrições e os efeitos estabelecidos pela classificação do bem imóvel e pela zona especial de proteção⁴¹⁹.

⁴¹⁹ Tipos de zonas de protecção: “Nº1-Os bens imóveis em vias de classificação beneficiam automaticamente de uma zona geral de protecção. Nº2-Os bens imóveis em vias de classificação podem beneficiar, em alternativa à zona de protecção no número anterior, de uma zona especial de protecção provisória, Nº3-Os bens imóveis classificados beneficiam de uma zona especial de protecção.” De acordo com Nº1, Nº2 e Nº3, artigo 36º, DECRETO-LEI Nº309/2009 *DR I Série* Nº206 (23-10-2009), p.7975-

Quanto à área de intervenção, o PPS pode abranger o solo rural e o solo urbano correspondente à totalidade ou parte de um bem imóvel classificado e respetiva zona de proteção.

Este diploma enquadra o estabelecido pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana quando, para uma ARU se define a elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana este deverá prosseguir nos fins do Plano de Pormenor de Salvaguarda.

7987. Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do Plano de Pormenor de Salvaguarda.

1.3.2 | Reabilitação Urbana: capítulo especial do “direito do urbanismo”

1.3.2.1 | Conceito de reabilitação urbana no quadro legislativo português

Ao nível legislativo português, a primeira definição de reabilitação urbana surgiu com o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, onde a reabilitação urbana era definida como *“o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”*⁴²⁰

Claramente, o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, na sua definição, visava uma orientação para a reabilitação do edificado, por seu turno, o Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, vem propor a distinção entre reabilitação do edifício e reabilitação urbana, definindo esta como *“a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*⁴²¹

O Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, vem reforçar a intervenção integrada e a coordenação, salientando-se a necessidade de atingir soluções articuladas entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar conferindo à reabilitação urbana uma amplitude enquanto conceito podendo incluir-se neste outros conceitos que classificaríamos de complementares.

Referimo-nos designadamente:

- I. O conceito de “recuperação urbana”, como conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro.
- II. O conceito de “renovação urbana” na medida em que implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano, com novas

⁴²⁰ Nos termos do nº2, artigo 1º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série* - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*

⁴²¹ Nos termos da alínea j), artigo 2º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

edificações (construídas seguindo tipologias arquitetónicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área.

- III. O conceito de “requalificação urbana” usualmente aplicada a espaços públicos degradados ou disfuncionais como sejam as frentes de mar ou ribeirinhas ou os antigos terreiros de feiras e festas. Este conceito abrange sobretudo intervenções públicas na melhoria dos espaços, dotando-os de condições para novos usos coletivos de recreio ou lazer.
- IV. O conceito de “revitalização urbana”, como o conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando consequentemente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados; visa não só uma intervenção no património edificado mas também que as zonas intervencionadas sejam habitadas, tenham comércio, sejam seguras e voltem a ter vida de dia e de noite.

Ver Anexos:
A.1.3 a)

Em síntese, a reabilitação urbana tem de ser integrada, isto é, a reabilitação física dos edifícios tem de ser acompanhada da revitalização da economia local e de ações de natureza social que promovam a coesão, combinando intervenções de natureza urbanística, económica, social e cultural, numa visão ampla e global sob as várias vertentes.

Decreto
Regulamentar
9/2009

Importa igualmente fazer registo da definição de reabilitação urbana conferida pelo Decreto Regulamentar nº9/2009, 29 de maio, onde diferencia reabilitação urbana, renovação urbana e introduz o conceito de reestruturação urbana.

Por definição, reabilitação urbana é entendida como sendo *“uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.”*⁴²²

⁴²² Ficha nº55 - “Reabilitação Urbana” / Notas complementares: “A reabilitação urbana implica a intervenção coordenada sobre o conjunto dos elementos que constituem o tecido urbano (espaços de utilização colectiva, infra-estruturas e edificação). A reabilitação do edificado é uma das componentes da reabilitação urbana. Nas operações de reabilitação urbana, a morfologia urbana é mantida nos seus traços essenciais, bem como o edificado. Pode haver lugar a substituição pontual de edifícios. As infra-estruturas devem ser modernizadas, e os equipamentos e espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva devem ser remodelados ou beneficiados. Pode ou não haver lugar a alteração de usos. A estrutura fundiária pode ou não sofrer alterações. A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser

No que se refere ao conceito de renovação urbana e reestruturação urbana, dois conceitos mais próximo nos seus objetivos define renovação urbana como a “*intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial*”,⁴²³ e reestruturação urbana como a “*intervenção no tecido urbano existente que tem por objectivo a introdução de novos elementos estruturantes do aglomerado urbano ou de uma área urbana.*”⁴²⁴

realizada, entre outras formas, através de operações de reabilitação urbana.”, DECRETO-REGULAMENTAR Nº9/2009 - D.R. I Série Nº104 (29-05-2009); p.3366-3380. Fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. (Rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 53/2009, de 28 de julho)

⁴²³ Ficha nº59 - “Renovação Urbana” / Notas complementares: “Na acepção geral de renovação urbana, a morfologia urbana e a tipologia da edificação são alteradas. As infra-estruturas urbanas e os espaços urbanos de utilização colectiva são reconstruídos de acordo com a nova solução urbanística adoptada. Pode ou não haver lugar à alteração de usos. A estrutura fundiária é normalmente alterada para se adaptar à nova morfologia e às novas tipologias de edificação. Na renovação urbana pode ainda haver substituição do património imobiliário sem alteração da morfologia urbana. Neste caso, deve ser assegurado que as infra-estruturas urbanas, os espaços urbanos de utilização colectiva e os equipamentos de utilização colectiva são adequados às novas necessidades de funcionamento do tecido urbano após a operação de renovação, prevendo-se, sempre que necessário, a realização de intervenções sobre estes elementos do tecido urbano de forma coordenada com a substituição do património imobiliário. A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da renovação urbana.” DECRETO-REGULAMENTAR Nº9/2009 - D.R. I Série Nº104 (29-05-2009); p.3366-3380. Fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. (Rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 53/2009, de 28 de julho)

⁴²⁴ Ficha nº57 - “Reestruturação Urbana” / Notas complementares: “A introdução de novos elementos estruturantes pode envolver intervenções no domínio da edificação (por exemplo, a introdução de equipamentos de utilização colectiva), dos espaços urbanos de utilização colectiva (por exemplo, criação de novos espaços de recreio e lazer) ou das infra-estruturas urbanas (por exemplo, abertura de novas vias ou colocação de novos sistemas técnicos de suporte ao funcionamento do aglomerado urbano). A reestruturação urbana implica normalmente a demolição de partes do tecido urbano existente e, frequentemente, o completamento do tecido remanescente com edificação nova. Há normalmente lugar à alteração de usos. A estrutura fundiária das áreas directamente abrangidas sofre normalmente uma profunda alteração, havendo ainda que acautelar os processos de regularização de extremas e de prédios imperfeitos. A requalificação urbana e ambiental e a revitalização de áreas urbanas constituem objectivos de gestão urbana cuja prossecução pode ser realizada, entre outras formas, através da reestruturação urbana.” DECRETO-REGULAMENTAR Nº9/2009 - D.R. I Série Nº104 (29-05-2009); p.3366-3380. Fixa os conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo a utilizar pelos instrumentos de gestão territorial. (Rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 53/2009, de 28 de julho)

Reabilitação
Urbana
- Objetivos

Associam-se ao conceito de reabilitação urbana os respetivos objetivos expressamente definidos na lei, diferenciados segundo as diversas dimensões.⁴²⁵

Desta forma, podem ser agrupados nas suas dimensões arquitetónico-urbanística, económica, social e cultural.

Associada à reabilitação dos edifícios incluem-se os espaços envolventes, onde se inserem, as infraestruturas urbanas, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva com exigências de intervenção.

Desta forma, a intervenção inclui não apenas os edifícios, melhorando as suas condições de utilização, mas também a requalificação os espaços urbanos enquanto um todo de modo a promover novas funcionalidades.

Para além da dimensão física, importa que os espaços sejam habitados, desta forma, é necessário que existam atividades económicas que promovam a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural dos tecidos urbanos.

Importa qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial com o desenvolvimento de novas soluções de resposta à melhoria das as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano (incluindo os espaços não edificados).

Do ponto de vista sócio cultural, a reabilitação urbana deve contribuir para a valorização do património cultural, protegendo-o e promovendo-o. Devem encontrar-se meios de promoção do património e, em simultâneo, promover e proteger a cultura afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana.

⁴²⁵“a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; f) Modernizar as infra -estruturas urbanas; g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes; j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.” Objectivos definidos no artigo 3º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Alterado pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Apesar da distinção dada pelo RJRU entre a reabilitação urbana e reabilitação do edificado este último ganha especial atenção quando caracteriza as operações de reabilitação urbana simples como operações que se dirigem “*primacialmente à reabilitação do edificado*”⁴²⁶ num quadro de coordenação e apoio da respetiva execução.

Igualmente é conferido aos proprietários de edifícios ou frações o dever “*de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético*”.⁴²⁷

Associa-se a este o dever Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais, incumbindo-os de assegurar “*a promoção de medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam*”.⁴²⁸

É tarefa fundamental do Estado a proteção e a valorização do património cultural do povo português, a defesa da natureza e do ambiente, a preservação dos recursos naturais e o correto ordenamento do território. É, assim, responsabilidade do Estado proteger o património, preservar valores culturais de interesse histórico e artístico, proteger o ambiente através da criação e do desenvolvimento de reservas e de parques naturais, através da classificação e da proteção de paisagens e de sítios e contribuir para que seja assegurado um correto ordenamento do território.⁴²⁹

São tarefas que devem ser cumpridas pelo Estado em sentido amplo, isto é, pela Administração Central, pelas Regiões Autónomas e pelo poder local, e também pelos cidadãos. A todos cabe, nos termos da Constituição da República Portuguesa, promover a qualidade ambiental das povoações e da vida urbana, designadamente, no plano arquitetónico e da proteção das zonas históricas, respobabilizando todos os intervenientes.⁴³⁰

⁴²⁶ Nos termos do nº2, artigo 8º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Alterado pela LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana*.

⁴²⁷ Nos termos do nº1, artigo 6º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Alterado pela LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana*.

⁴²⁸ Nos termos do artigo 5º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Alterado pela LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana*.

⁴²⁹ Nos termos da alínea e) do artigo 9º e alínea c) do nº 2 do artigo 66º, ambos da Constituição da República Portuguesa.

⁴³⁰ Nos termos da alínea e) do nº 2 do artigo 66º e nº 1 e alínea c) do nº 2 do artigo 78º, ambos da Constituição da República Portuguesa.

Importa, neste enquadramento, uma referência à Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBPOTU) consagra a racionalização, a reabilitação e a modernização dos centros urbanos como um fim a atingir através da política de ordenamento do território e de urbanismo.

Nos termos da mesma, o ordenamento do território e o urbanismo devem *“reforçar a coesão nacional, organizando o território, corrigindo as assimetrias regionais e assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; promover a valorização integrada das diversidades do território nacional; assegurar o aproveitamento racional dos recursos naturais, a preservação do equilíbrio ambiental, a humanização das cidades e a funcionalidade dos espaços edificados; assegurar a defesa e valorização do património cultural e natural; promover a qualidade de vida e assegurar condições favoráveis ao desenvolvimento das actividades económicas, sociais e culturais; racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem (...)”*⁴³¹

Reabilitação
Urbana
- Princípios

Feito o enquadramento quanto a conceito, objetivos e intervenientes importa, por último, o enquadramento da política de reabilitação urbana no que se refere aos seus princípios orientadores.

Importa enunciá-los:

- “a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo -se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo -lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*
- d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio -cultural e ambiental;*
- e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*

⁴³¹ Nos termos do artigo 3º, LEI Nº48/98 - *D.R. I Série - A.* Nº184 (11-08-1998); p.3869-3875. Alterada pela LEI Nº54/2007 - *D.R. I Série* Nº168 (31-08-2007); p.6074-6075. Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo.

- f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.⁴³²*

⁴³² Nos termos do artigo 4º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Alterado pela LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

1.3.2.2 | Políticas urbanas e a reabilitação urbana

“(…) quanto mais peso assume o vector do planeamento urbanístico em Portugal e quanto mais se (re)compreende a actuação dos poderes públicos em sede urbanística, como essencialmente de regulação ou de promoção (e não de execução directa), mais sentido faz aproximar a reabilitação urbana do direito do urbanismo, convertendo-se aquela em capítulo especial deste.”⁴³³

FOLQUE, André (coord.)

- *Curso de Direito da Urbanização e da Edificação*. 2007, p.11-12.

A reabilitação
urbana
como parte
especial do
direito do
urbanismo

O direito do urbanismo, área do direito administrativo, abrange a atividade de planeamento e a atividade de execução das concretas formas de ocupação, uso e transformação dos solos previstas nos planos.

Regula as formas de intervenção no solo e também a atividade de execução das concretas formas de ocupação, uso e transformação dos solos previstas nos planos, ou seja, engloba normas de planeamento e de execução dos planos.

Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e aos municípios o dever de promover, de forma coordenada e articulada, o ordenamento do território de modo a assegurar uma adequada organização e utilização do território nacional e um desenvolvimento económico, social e cultural integrado, harmonioso e sustentável do país, em respeito das atribuições e das competências dos respetivos órgãos, de acordo com o interesse público e no respeito pelos direitos, liberdades e garantias dos cidadãos.

Este dever é concretizado através de um quadro de política de ordenamento do território e de urbanismo que se apoia num sistema denominado de gestão territorial através de um conjunto coerente e racional de instrumentos, organizados num quadro de interação coordenada, em três âmbitos distintos:

- I. Âmbito nacional (define o quadro estratégico para o ordenamento do espaço nacional, estabelecendo as diretrizes a considerar no ordenamento regional e municipal e a compatibilização entre os diversos instrumentos de política setorial com incidência territorial, instituindo, quando necessário, os instrumentos de natureza especial);

⁴³³ André Folque integra a reabilitação urbana no âmbito do direito da edificação, que, a par do direito do planeamento urbanístico constitui um dos núcleos fundamentais do direito do urbanismo. Cf. FOLQUE, André (coord.) (2007) - *Curso de Direito da Urbanização e da Edificação*. Coimbra: Coimbra Editora, 2007, p.11-12

- II. Âmbito regional (define o quadro estratégico para o ordenamento do espaço regional em estreita articulação com as políticas nacionais de desenvolvimento económico e social, estabelecendo as diretrizes orientadoras do ordenamento municipal);
- III. Âmbito municipal (define, de acordo com as diretrizes de âmbito nacional e regional e com opções próprias de desenvolvimento estratégico, o regime de uso do solo e a respetiva programação).⁴³⁴

A política de ordenamento do território e de urbanismo, ao nível municipal, é concretizada através dos respetivos instrumentos de gestão territorial: os planos municipais de ordenamento do território (PMOT).

Os PMOT são uma das mais importantes fontes de direito do urbanismo ao nível local quer por definirem a ocupação, o uso e a transformação do solo, através da sua classificação e da sua qualificação, quer por terem eficácia “plurisubjectiva”⁴³⁵, isto é, as suas disposições vinculam as entidades públicas e os particulares de forma direta e imediata.

Os PMOT são instrumentos de natureza regulamentar que estabelecem o regime de uso do solo, definindo modelos de evolução previsível da ocupação humana e da organização de redes e de sistemas urbanos e, na escala adequada, parâmetros de aproveitamento do solo e de garantia da qualidade ambiental, e compreendem:

- I. o Plano Diretor Municipal (PDM)
- II. o Plano de Urbanização (PU)
- III. o Plano de Pormenor (PP)

Todos os PMOT devem programar a execução das opções de ordenamento que fixam e definir quais as intervenções municipais que se preveem e quais os meios de financiamento dessas intervenções.⁴³⁶

A execução dos planos deve ocorrer através de sistemas de execução⁴³⁷ no âmbito de unidades de execução delimitadas pela câmara municipal.⁴³⁸

⁴³⁴ Nos termos do artigo 7º da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (LBOTU).

⁴³⁵ Cf. CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Livraria Almedina, 2001.

⁴³⁶ Nos termos da alínea d) do nº 2 do artigo 97º, alínea e) do nº2 do artigo 100º e alínea f) do nº2 do artigo 107º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - *D.R. I Série* Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512.

Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁴³⁷ Os sistemas de execução dos planos previstos na lei: (i) Sistema de iniciativa dos interessados; (ii) Sistema de cooperação; (iii) Sistema de imposição administrativa

Ver artigos 149º, 150º e 151º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - *D.R. I Série* Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512.

Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁴³⁸ Nos termos do artigo 148º, “1 – A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística, acompanhada da

A par desta execução dos planos através de sistemas de execução, a LBPOTU defendia que a política de ordenamento do território e de urbanismo deveria assegurar a humanização das cidades e a funcionalidade dos espaços edificados de forma a promover a qualidade de vida e o equilíbrio da organização económica e social, designadamente, através da adequação dos níveis de densificação urbana.

Nesta medida, promovia-se a racionalização, reabilitação e modernização dos centros urbanos e a coerência dos sistemas em que se inseriam. Promover a reabilitação e a revitalização dos centros históricos e a recuperação e a reconversão de áreas degradadas e em simultâneo promover a rentabilização das infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos.⁴³⁹

A LBPOTU defendia que a política de ordenamento do território e urbanismo tinha de promover a contenção das infraestruturas, evitando a extensão desnecessária das redes e dos perímetros urbanos, a reabilitação e a revitalização dos centros urbanos, dos centros históricos e a recuperação e a reconversão de áreas degradadas e, por essa via, criar cidades habitadas, com atividades económicas e sociais diversificadas, com espaços edificados organizados e utilizados.

Evidencia-se a consagração da necessidade de alterar as políticas de urbanismo no sentido de privilegiar a reabilitação de edifícios em detrimento da expansão urbana, da necessidade de vivificar de novo os centros urbanos.

Conforme define Dulce Lopes,⁴⁴⁰ a afirmação da reabilitação urbana como uma parte especial do direito do urbanismo assenta nos seguintes vetores:

identificação de todos os prédios abrangidos. 2 – As unidades de execução devem ser delimitadas de modo a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afetar a espaços públicos, a infraestruturas ou a equipamentos previstos nos programas e nos planos territoriais. 3 – As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por plano de urbanização ou por plano de pormenor ou a parte desta. 4 – Na falta de plano de urbanização ou de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública, em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.” DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512.

Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁴³⁹ Nos termos alínea f), artigo 3º: “Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem”; Nos termos do artigo 4º: “1 – O Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais devem promover, de forma articulada, políticas activas de ordenamento do território e de urbanismo, nos termos das suas atribuições e das competências dos respectivos órgãos, de acordo com o interesse público e no respeito pelos direitos, liberdades e garantias dos cidadãos. 2 – O disposto no número anterior envolve as obrigações de zelar pela efectiva consolidação de um sistema de gestão territorial e de acautelar os efeitos que as demais políticas prosseguidas possam, aos diversos níveis, envolver para o ordenamento do território e urbanismo”; Nos termos alíneas h), i) e j), do artigo 6º: “h) A reabilitação e a revitalização dos centros históricos e dos elementos de património cultural classificados; i) A recuperação ou reconversão de áreas degradadas; j) A reconversão de áreas urbanas de génese ilegal.” LEI Nº48/98 - D.R. I Série - A. Nº184 (11-08-1998); p.3869-3875. (Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo). Alterada pela LEI Nº 54/2007 - D.R. I Série Nº168 (31-08-2007); p.6074-6075)

⁴⁴⁰ LOPES, Dulce - Reabilitação urbana em Portugal: evolução e caracterização. In CEDOUA / FDUC - O Novo Regime da Reabilitação Urbana. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2010, pp.23-24.

“i) A expressa consideração da reabilitação como função pública incluída no âmbito material do direito do ordenamento do território e do direito do urbanismo como resulta dos artigos 3.º, alínea f), 4.º e 6.º, alíneas h), i) e j), da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e do Urbanismo;”

Remete, a mesma autora, para a natureza e ações da política de reabilitação urbana enquanto a mais definida do direito do urbanismo no âmbito territorial, espacial e material.

“ii) O recurso a instrumentos urbanísticos, seja a instrumentos de planeamento, em particular de planos de pormenor, seja a instrumentos de execução dos planos ou de gestão urbanística, como sucede com as expropriações e demolições, como os utensílios base para a definição de uma política de reabilitação urbana;”

“iii) A comunhão de interesses relativamente ao direito do urbanismo geral, uma vez que também na reabilitação urbana o foco principal é colocado na (re)definição dos usos e ocupações do solo admitidas ou condicionadas;”

“iv) A partilha de princípios que enformam o direito do ordenamento do território e do urbanismo, designadamente de princípios que constituem uma marca distintiva do direito do urbanismo, como sucede com o princípio da ponderação, da compatibilidade de usos e da separação de usos incompatíveis.”

Contudo, a integração da reabilitação urbana no âmbito do direito do urbanismo acarreta as especificidades inerentes da sua condição. A sua natureza especial prende-se, sobretudo, com o facto de o seu objeto se encontrar já física e humanamente consolidado e, como tal, a exigência de um maior cuidado na aplicação de instrumentos que garantam uma regulamentação específica.⁴⁴¹

Portugal vive, neste momento, uma crise profunda que tem como consequências a redução da atividade da construção civil, o aumento das taxas de juro na concessão de crédito bancário e maiores dificuldades na sua concessão, a redução da procura de compra de imóveis, a necessária dinamização do mercado do arrendamento, ou seja, encontramos um conjunto de fatores que, em tudo, orientam para uma contenção da expansão urbana e, em simultâneo, para a promoção da reabilitação urbana.

A reabilitação urbana, para além de consolidar a ocupação do território urbanizado e valorizar o património construído, racionaliza custos ao evitar a expansão de infraestruturas e equipamentos, pelo que se constitui um modelo alternativo de gestão urbanística.

Conjugados estes factos com as medidas legislativas de incentivo à reabilitação urbana a que temos vindo a assistir poder-se-á afirmar que a reabilitação tem potencial para constituir um novo “paradigma de urbanismo”.⁴⁴²

⁴⁴¹ Por exemplo implementando-se a modalidade de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU), regulando, de forma mais precisa, os termos em que a intervenção coerciva em áreas de reabilitação urbana é possível ou ajustando exigências cuja aplicação nestas áreas poderia ser de difícil concretização (perequação de benefícios e encargos).

⁴⁴² Sobre este tema Cf. OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011) - *Novas Tendências do Direito do Urbanismo*.

Articulação
com as demais
políticas
urbanas

Conforme já referido em capítulo próprio, e tendo como referencia o documento do Conselho da Europa (2004), a reabilitação urbana é definida como um processo a longo prazo, que tem como objetivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem estar e qualidade de vida da população em geral sendo considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.

A reabilitação urbana afirma a exigência de incorporação das diversas políticas públicas integrando as diversas dimensões que caracterizam as intervenções de reabilitação urbana enunciando, desde logo, a conservação integrada do património cultural, à habitação, à promoção da coesão social e territorial e ao desenvolvimento sustentável das cidades.

Nesta medida, a reabilitação urbana *“apresenta-se como um domínio complexo na medida em que suscita questões que encontram resposta no âmbito de outras e distintas políticas públicas com as quais mantém especiais pontos de contacto, desde a política urbanística, passando pela política habitacional, pela política de protecção e salvaguarda do património cultural, pela política ambiental, pelas políticas de cariz social ou de coesão económico-social e teminando nas políticas de transporte e de mobilidade apenas para nomear as mais importantes.”*⁴⁴³

Dada a sua natureza de política pública evidenciada no RJRU, tanto na responsabilização dos intervenientes como na operacionalização das operações de reabilitação urbana, a reabilitação urbana deverá obrigatoriamente articular-se com as demais políticas públicas que se cruzam e integram as diversas dimensões que acarretam este tipo de intervenções.

No âmbito dos deveres, no que se refere aos intervenientes, o RJRU claramente identifica o dever de promoção da reabilitação urbana incumbindo Estado, as Regiões Autónomas e os municípios de assegurarem a promoção das medidas necessárias à reabilitação das áreas urbanas que careçam de intervenção.

O papel dos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios a cargo dos respetivos proprietários.⁴⁴⁴

De um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2011.

⁴⁴³ Ibidem, p. 69.

⁴⁴⁴ Enquanto política de reabilitação urbana evidenciam-se neste ponto o princípio da da coordenação, o princípio da contratualização, o princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios e o princípio da subsidiariedade da acção pública. Artigo 4º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

No que se refere à operacionalização das operações de reabilitação urbana “a concretização de operações de reabilitação urbana aponta para a necessária programação pública das intervenções a efectuar (de acordo com a sua ordem de prioridades e não em consonância com os timings dos proprietários), para a delimitação de áreas que apontem para intervenções integradas (áreas de reabilitação urbana e unidades de intervenção ou de execução) e para a promoção de parcerias entre privados e destes com a Administração ou com terceiros na concretização das operações em causa.”⁴⁴⁵

As operações de reabilitação urbana devem, enquanto ações integradas, enquadrar-se no âmbito da estratégia global do município⁴⁴⁶ e nesta medida enquadrar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana compatíveis com as opções de desenvolvimento do município.⁴⁴⁷

Fica assim salvaguardada a programação pública das intervenções visando uma orientação dos objetivos e prioridades da execução das operações de reabilitação urbana na convergência do interesse global do município⁴⁴⁸ em plena articulação as demais políticas municipais.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Alterado pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁴⁵ OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011), cit.442, p. 71.

⁴⁴⁶ Enquanto política de reabilitação urbana evidenciam-se neste ponto o princípio da integração, o princípio da sustentabilidade, princípio da equidade e o princípio da justa ponderação. Artigo 4º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* Alterado pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁴⁷ Nos termos da alínea a) do nº2 do artigo 30º e alínea a), do nº2 do artigo 33º do DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* Alterado pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁴⁸ A artigo 32º referente à “aprovação de operação de reabilitação como causa de utilidade pública” vem reforçar o interesse público na constituição da “causa pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.” DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* Alterado pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Política da habitação

O direito à habitação e as políticas públicas adotadas para a sua concretização em situações de pobreza e exclusão social, nem sempre têm sido promotores de um direito à cidade e da qualidade de vida urbana.

Pelo contrário, as várias tentativas legislativas de promover o acesso à habitação, seja própria, seja arrendada, constituíram tradicionalmente um dos principais obstáculos ao adequado ordenamento urbano, e, em particular, à reabilitação urbana.

Por um lado, um dos factores chave da degradação do parque habitacional residiu no desinvestimento dos proprietários, na sequência do congelamento das rendas ou da sua reduzida atualização.

Por outro lado, a construção de habitação pública e subsidiada, ainda que integrada em programas de realojamento, revelou-se uma resposta nem sempre adequada aos problemas da habitação dos mais carenciados e, em muitos casos, um fator de agravamento dos problemas sociais e urbanísticos de pobreza, exclusão social e segregação urbana.

Para reverter estas situações o PNPOT identifica a habitação como um dos objetivos específicos do programa das políticas a concretizar: *“Desenvolver programas e incentivar ações que melhorem as condições de habitação, nomeadamente no que se refere aos grupos sociais mais vulneráveis”* enquadrado no objetivo estratégico: *“Assegurar a equidade territorial no provimento de infraestruturas e de equipamentos coletivos e a universalidade no acesso aos serviços de interesse geral, promovendo a coesão social.”*

A elaboração do Programa Estratégico da Habitação 2008-2013 veio configurar esta orientação, no âmbito do qual, o Estado assume o papel regulador e consequente implementação de programas municipais de resposta às graves carências habitacionais, em coerência com os objetivos de equidade social e territorial, reforçando a opção de reabilitação do parque devoluto em relação à construção nova.

PEH (2008-2013)

O Plano Estratégico de Habitação (referente ao período 2008-2013), de âmbito nacional, da responsabilidade do Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, foi publicado em 2008, através de quatro relatórios:

- I. Diagnóstico e Proposta para uma Estratégia de Habitação 2008-2013 - Sumário Executivo (abril de 2008);
- II. Relatório 1 - Diagnóstico de Dinâmicas e Carências Habitacionais;
- III. Relatório 2 - Políticas de Habitação;
- IV. Relatório 3 - Estratégia e Modelo de Intervenção.⁴⁴⁹

⁴⁴⁹ Sob a responsabilidade do IHRU, IP, o CET/ISCTE, e LET/FAUP, com o apoio da A. Mateus&Associados, 2007-2008.

Principais
propostas

As propostas do PEH (2208-2013) visam uma mudança de paradigma e ação que se baseiam numa continuidade de algumas das medidas de política de habitação existentes e numa incorporação de novos instrumentos.

Esta mudança baseia-se em duas formas diferenciadas de atuação que promovem um repensar das políticas de habitação e do papel do Estado⁴⁵⁰, nomeadamente:

- I. *“Por um lado, o reconhecimento de profundas alterações da sociedade e das políticas actuais com significativas modificações nas dinâmicas habitacionais decorrentes, nomeadamente, de alterações do mercado financeiro, dos modos de vida e das necessidades socioculturais das populações e simultaneamente, a constatação de problemas e carências fortemente persistentes ao nível das necessidades de habitação;*
- II. *Por outro lado, importa clarificar de modo substantivo a alteração do papel do Estado, para uma actuação predominantemente horizontal e transversal, no quadro de uma cooperação e coordenação mais eficaz, quer ao nível das políticas sectoriais convencionais, quer das novas parcerias para a execução da política da habitação.”*⁴⁵¹

Objetivos
globais

O PEH (2008-2013) propõe como objetivos globais:

- I. Apoiar o acesso ao mercado habitacional da população com dificuldades de acesso ao mercado regulando as dinâmicas habitacionais para melhor harmonia da relação entre a oferta e procura;
- II. Garantir o acesso a habitação a valores mais baixos que os de mercado;
- III. Garantir a articulação entre a política de habitação e as outras políticas nomeadamente as políticas sociais e as políticas de cidade;
- IV. Aumentar os níveis de eficiência e de eficácia na gestão e financiamento da política pública de habitação.

Eixos / Medidas

A política de habitação proposta no PEH (2008-2013) estrutura-se em cinco “Eixos de Intervenção”, os quais se organizam em treze “Medidas de Ação”.

⁴⁵⁰ “Na perspectiva do Plano Estratégico, o Estado reforça as funções de planeamento, regulação, fiscalização, monitorização e avaliação, reorganizando o seu papel de parceiro fundamental - com as autarquias, as organizações sociais, as cooperativas, os privados - para a execução das medidas de política, clarificando papéis e relações e também expectativas e responsabilidades. Mas propõe-se que, no campo específico das políticas habitacionais, o Estado passe progressivamente de um agente provisor directo, para um Estado subsidiário e regulador.

De facto, constata-se tendências para a redução do papel directo do Estado na provisão de habitação social, reforçando-se os apoios ao acesso à habitação, ao mesmo tempo que se alteram os mecanismos pelos quais o Estado intervém nomeadamente através de políticas fiscais, políticas de parcerias público-privadas e incentivos financeiros a diversos agentes.” In IHRU / CET-ISCTE / IRIC-UP / A.Mateus&Associados - *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação. Diagnóstico e proposta para uma Estratégia de Habitação 2008/2013. Sumário Executivo para debate público*. Lisboa: IHRU, 2008, p.21.

⁴⁵¹ Idem, p.21.

Os dois primeiros eixos (I e II) refletem a opção pela interconexão entre as políticas habitacionais públicas e as dinâmicas do mercado privado. São medidas de suporte ao acesso e à melhoria das condições habitacionais considerando os recursos existentes no mercado habitacional privado e público.

Os eixos III e IV estruturam-se em torno da “Intervenção Habitacional”, da gestão técnica, inovação.

O eixo V sustenta a necessidade de “Planeamento e Avaliação” das políticas públicas de habitação (e reabilitação urbana).

“Os eixos de intervenção e as medidas propostas dispõem, na sua maioria, de enquadramento legal de suporte, no entanto, para a eficácia da sua execução, é fundamental a adequação de alguns dos diplomas existentes e, sobretudo, importa programar uma articulação com os diplomas que estão em fase de concepção, como: a alteração do regime jurídico extraordinário da reabilitação urbana [Decreto-Lei nº104/2004, 7 de Maio], a revisão da Lei de Solos, ou o regime do arrendamento social por entidades públicas (previsto no Novo Regime do Arrendamento Urbano).”⁴⁵²

A tabela seguinte estabelece uma síntese e articulação entre “Eixos” e “Medidas” propostas pelo Plano Estratégico de Habitação (2008-2013) distribuídas por cinco eixos que se articulam com os objetivos do programa.

Tabela I.7

Eixos e Medidas | PEH (2008-2013)

EIXO I. DINAMIZAÇÃO DO MERCADO DE ARRENDAMENTO	
Medida I.1	Dinamização da oferta de arrendamento privado
Medida I.2	Desenvolvimento de modalidades de apoio ao arrendamento privado
Medida I.3	Aquisição pública de imóveis
EIXO II. DINAMIZAÇÃO DA HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	
Medida II.1	Aumento da oferta de habitação a custos controlados (para aquisição) e situações mistas (arrendamento e aquisição)
Medida II.2	Desenvolvimento de modalidades de apoio à aquisição e auto-construção
EIXO III. REABILITAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO E PÚBLICO	
Medida III.1	Intervenção habitacional em áreas críticas no âmbito da Política de Cidades
Medida III.2	Intervenção habitacional em imóveis degradados
Medida III.3	Reabilitação do parque público
Medida III.4	Gestão eficaz e participada do parque público
EIXO IV. ADEQUAÇÃO E INOVAÇÃO NA HABITAÇÃO	
Medida IV.1	Incentivo à experimentação habitacional extensiva
Medida IV.2	Adequação dos alojamentos a necessidades especiais e emergentes
EIXO V. IMPLEMENTAÇÃO E MONITORIZAÇÃO DAS POLÍTICAS DE HABITAÇÃO	
Medida V.1	Observatório de Habitação e Reabilitação Urbana
Medida V.2	Programa Local de Habitação

Fontes:

- IHRU / CET-ISCTE / IRIC-UP / A.Mateus&Associados (2008) p.44.

⁴⁵² Ibidem, p.36.

O PEH (2008-2013) aponta para uma maior responsabilização das autarquias no âmbito do respetivo parque habitacional propondo um reforço dos poderes destas através da implementação dos Programas Locais de Habitação (PLH).

A elaboração do PLH enquadra-se no Eixo V, Medida V.2 no âmbito da implementação das políticas (locais) de habitação visando uma articulação de políticas públicas de âmbito municipal onde se inclui a reabilitação urbana tão diretamente relacionada com a problemática da habitação.⁴⁵³



Programa Local de Habitação de Lisboa

Figura I.121

Logótipo “Programa Local de Habitação de Lisboa”

Fontes:

- <http://habitacao.cm-lisboa.pt/>

No que se refere ao PEH (2008-2013) foi pouca a sua divulgação, e consequente aplicação, e mais especificamente na implementação de PLH's enquanto instrumento de ação local, com um escasso o número de programas implementados.

*“As várias versões do Plano Estratégico da Habitação, anteriormente elaboradas, a primeira para o período 2008/2013, a segunda para 2009/2015 e a terceira para 2011/2020, assentavam na manutenção do conjunto de políticas e programas públicos, que já não eram viáveis face às novas realidades orçamental, financeira, económica e social de Portugal após a crise do “subprime” norte-americano de 2007/2008.”*⁴⁵⁴

Em junho de 2015, foi publicado pelo IHRU um documento referente à Estratégia Nacional para a Habitação (ENH),⁴⁵⁵ para o período de 2015-2031 que, face a um diagnóstico inicial, lança a nova estratégia de ação para a política da habitação tendo como referência o novo período de programação financeira 2014-2020.

⁴⁵³ Referência ao Município de Lisboa na implementação do PLH. Ver <http://habitacao.cm-lisboa.pt/>

⁴⁵⁴ IHRU - + Habitação. *Estratégia Nacional para a Habitação. Desafios e Mudanças*. Lisboa: Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, junho 2015, p.11.

Disponível em:

<URL:http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portaol/pt/portaol/habitacao/EstNacHabitacao/ENpH_v2015-06-18_valida_PT_com-contributos.pdf>

⁴⁵⁵ Ver, Idem.

Numa abordagem e articulação ampla, enumera as diretrizes para “reformatar modelos e substituir conceitos em que se fundaram as políticas públicas com influência direta na habitação, na construção, no imobiliário e na reabilitação urbana”,⁴⁵⁶ designadamente:⁴⁵⁷

1. Novo modelo de financiamento

“(…) O novo ciclo de financiamento comunitário (2014-2020) e o Acordo de Parceria “Portugal 2020” vêm abrir pela primeira vez a possibilidade de financiar projetos habitacionais, em torno de operações de reabilitação urbana. Finalmente, após quase 30 anos de integração europeia, é possível afirmar que a habitação passa a constar das operações elegíveis das políticas de financiamento comunitárias, associadas à eficiência energética e à regeneração urbana.”

2. Normas técnicas e regulamentos da construção

“Houve inúmeras tentativas de revisão do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) aprovado em 1951. Delas, restam várias alterações pontuais e um vasto número de diplomas, normas e regulamentos (contabilizam-se mais de 900), cuja complexidade impede o seu cabal conhecimento e a sua adequada aplicação. (...) As recentes reformas ao nível do sistema jurídico do ordenamento do território e do urbanismo já introduziram a diferenciação necessária das regras a aplicar em operações de reabilitação urbana, favorecendo a recuperação do edificado, mas tendo promovido a simplificação do licenciamento urbanístico e na sua dispensa, traduzem uma aposta na responsabilização dos promotores das operações urbanísticas, a qual impõe a criação de instrumentos simplificados e unificadores das normas construtivas que garantam o seu fácil conhecimento e aplicação e possibilitem uma efetiva fiscalização e exigência quanto ao seu cumprimento.”

3. A regeneração urbana e a reabilitação do edificado

“Assistimos nas últimas décadas a uma expansão dos principais centros urbanos portugueses sem paralelo na nossa história. A este fenómeno, acresceu a aprovação de áreas urbanizáveis em sede de planos diretores municipais que, caso se concretizassem, suplantavam largamente as necessidades de crescimento urbano.

A aposta na inversão desta situação passa por incentivar a criação de áreas de reabilitação urbana (ARU) que tenham associadas medidas fiscais e de financiamento relacionados com a reabilitação do edificado mais antigo e a promoção de habitação para arrendamento. (...)

É urgente uma aposta na regeneração urbana, que passa por repovoar os centros antigos, recuperar o seu edificado, revitalizar as suas atividades económicas e rejuvenescer a sua população.”

4. A dinamização do mercado de arrendamento urbano

“Com a concretização da reforma do regime do arrendamento urbano em 2012, estamos a assistir a uma dinamização do mercado, permitindo que o arrendamento habitacional seja hoje a principal alternativa quer para as famílias que procuram uma casa, quer para os promotores que não as conseguem escoar.”

⁴⁵⁶ IHRU, cit.454, p.11.

⁴⁵⁷ Enumeração e descrição extraída de: Idem, pp.11-15.

5. A transformação social

“A ideia de que a casa é um local para toda a vida, muito associada a uma ideia de estabilidade quanto ao local de trabalho, de enraizamento à casa onde se vive, desfez-se com a globalização, com a melhoria dos meios de transporte e de comunicação e com as mutações sociais e económicas delas decorrentes.

(...)

As novas famílias, sem a possibilidade para investimentos de grande dimensão na compra de casa própria, e com o mercado da habitação estagnado, começaram a optar pelo arrendamento.

(...)

A tradição e a cultura criadas em torno da ideia de casa para toda a vida estão a sofrer uma mudança que tem efeitos na mobilidade das famílias, nas tipologias de alojamento e nas formas de ocupação.

A transformação social que se tem registado exige uma resposta capaz de prover à necessidade de mobilidade profissional e que promova uma maior qualidade de vida dos cidadãos.”

6. A importância da habitação social no combate à pobreza e à exclusão social

“Num momento em que o país está a sair de uma das mais graves crises económicas e sociais de que há memória, a luta contra a pobreza e a exclusão social passam, a par da criação de emprego e das prestações sociais, por melhorar as respostas nas questões do alojamento e do habitat.

(...) Por outro lado, cumpre garantir uma gestão que promova a conservação e a manutenção deste parque habitacional e favoreça modelos de corresponsabilização dos arrendatários, com o cumprimento das suas obrigações, quer na preservação deste património, quer no pagamento da renda.

É igualmente necessário promover medidas de regeneração das áreas urbanas mais carenciadas e a erradicação dos núcleos de alojamentos precários.”

7. As alterações climáticas e a redução das emissões de gases com efeito de estufa

“As alterações climáticas são hoje um problema sério e uma ameaça real a qualquer sociedade.

(...) A redução das emissões dos gases com efeitos de estufa é um dos principais objetivos da estratégia “Europa 2020”.

Em Portugal, e no que respeita ao papel da habitação neste desafio, há dois setores que podem ser positivamente influenciados pelos processos de reabilitação urbana e de dinamização do arrendamento: os edifícios e os transportes. A reabilitação urbana e a dinamização do arrendamento têm que contribuir para modernizar o parque edificado, melhorar a sua eficiência energética e reduzir os consumos energéticos das famílias.”



Figura I.122

Logótipo “+ HABITAÇÃO - Estratégia Nacional para a Habitação” (ENH)

Fontes:

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitacao/Apresentacao_1.pdf

A ENH vê-se confirmada, com plena eficácia, com a sua publicação em Diário da República na garantia da sua implementação. Assim, a Resolução do Conselho de Ministros nº48/2015, 15 de julho⁴⁵⁸ aprova a Estratégia Nacional para a Habitação (assumindo a designação ENH) para o período de 2015-2031, e cria a Comissão Nacional da Habitação (CNH).

A ENH visa assegurar a interação com entidades e responsáveis das demais medidas e ações que decorrem das demais políticas públicas, na sua interação com documentos, planos e ações associados⁴⁵⁹, a concretizar através do modelo de governação da ENH.

⁴⁵⁸ RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº48/2015 - *D.R. I SÉRIE* Nº136 (15-7-2015); p.4826-4850.

Aprovar a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015 -2031 e criar a Comissão Nacional da Habitação (CNH).

⁴⁵⁹ Acordo de Parceria assinado com a Comissão Europeia, Portugal 2020; Programa Nacional de Reformas, março de 2011; Estratégia Europa 2020; Compromisso para a Competitividade Sustentável do Setor da Construção, assinado em março de 2013; Compromisso para o Crescimento Verde, Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia (MAOTE), setembro de 2014; Reabilitar o passado, construir o futuro, Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas (ICCOPN), 2014; Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (Estratégia para a Eficiência Energética – PNAEE 2016); Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis (Estratégia para as Energias Renováveis – PNAER 2020); Quadro Estratégico para a Política Climática (QEPI); Programa Nacional para as Alterações Climáticas (PNAC 2020/2030); Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT); Política Nacional de Arquitetura e Paisagem, MAOTE 2014; Reforma da Fiscalidade Verde, setembro de 2014; Programa de Emergência Social, setembro de 2011; Mercado Social de Arrendamento, julho de 2012; Plano de Ação para a Integração das Pessoas com Deficiências ou Incapacidade; Estratégia Nacional de Adaptação às Alterações Climáticas (ENAA 2020); Estratégia Nacional para a Integração das Comunidades Ciganas, abril de 2013; Estratégia Nacional para a Integração de Pessoas Sem-Abrigo – 2009/2015; V Plano Nacional de Prevenção e Combate à Violência Doméstica e de Género – 2014 -2017; Plano Estratégico para as Migrações 2015 -2020; Plano Estratégico para a Habitação – 2008/2013; Fazer Acontecer a Regeneração Urbana, Confederação da Indústria Portuguesa (CIP), maio de 2011; ENH, Instituto do Território, abril de 2014; Estratégia Cidades Sustentáveis 2020, Direção-Geral do Território. Enumeração extraída de RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº48/2015 - *D.R. I SÉRIE* Nº136 (15-7-2015); p.4826-4850.

Trata-se de uma *“estratégia com a ambição nacional, um largo horizonte temporal e a diversidade de objetivos como a presente, tem que necessariamente se articular e ter em conta outras medidas das políticas públicas em Portugal e na Europa, e em especial com outros documentos estratégicos em preparação, desenvolvimento ou implementação, bem como os contributos da sociedade e das suas organizações não-governamentais.”*

No que se refere ao modelo de governação da ENH, garantido pela CNH, este *“visa assegurar a transparência e a avaliação dos seus resultados, garantindo o escrutínio das diversas entidades públicas e privadas que são chamadas a contribuir para a concretização das medidas e iniciativas previstas.”*⁴⁶⁰

Cabe ao IHRU IP, assegurar a coordenação e a adoção de medidas que promovam a implementação da ENH, bem como a sua monitorização. Esta tarefa será acompanhada pela CNH, composta nos termos da Resolução do Conselho de Ministros.

No que se refere às questões económicas e de financiamento comunitário, são particularmente importantes a Estratégia Europa 2020 e o Acordo de Parceria PORTUGAL 2020, e respetivos Programas Operacionais, que concretizam a atribuição de financiamento.

*“Trata-se de conjugar as políticas públicas para atrair investimento privado, articular as políticas económica e fiscal para criar riqueza, poupança e gerar diversificação de oferta habitacional.”*⁴⁶¹

Na que se refere à sua operacionalização, a ENH é composta por medidas concretas, específicas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação, esta ENH assume uma natureza operativa, estruturada em três pilares:

- I. Reabilitação Urbana;
- II. Arrendamento Habitacional;
- III. Qualificação dos Alojamentos.

Estes três pilares agrupam, correspondentemente, medidas setoriais, que se operacionalizam em medidas com instrumentação definida (enquadramento/objetivos/ações a desenvolver/entidades competentes).

Desta forma, a ENH implementa-se em “três pilares” e “oito desafios” e respetivas “Medidas” sistematizados na seguinte tabela.

Aprovar a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015 -2031 e criar a Comissão Nacional da Habitação (CNH).

⁴⁶⁰ RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº48/2015 - D.R. I SÉRIE Nº136 (15-7-2015); p.4826-4850.

Aprovar a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015 -2031 e criar a Comissão Nacional da Habitação (CNH).

⁴⁶¹ IHRU, cit.454, p.18.

Tabela I.8

Pilares / Desafios / Medidas | ENH

(I) Reabilitação Urbana	(1) Incentivar a conservação duradoura e regular do edificado	M 1.1.1	Criar um novo sistema de fundos de reserva para os edifícios que garanta a sua conservação futura.
		M 1.1.2	Alterar o regime de constituição da propriedade horizontal e garantir a correta gestão de condomínios.
		M 1.1.3	Melhorar os instrumentos dos municípios para promover a reabilitação de edifícios degradados ou em ruína e a utilização de edifícios devolutos, em áreas urbanas consolidadas.
		M 1.1.4	Promover a reabilitação do espaço público visando a segurança e a melhoria das acessibilidades.
		M 1.1.5	Disponibilizar ferramentas que apoiem a avaliação do estado de conservação de edifícios.
	(2) Reduzir custos e simplificar o licenciamento na reabilitação de edifícios	M 1.2.1	Codificar o regime jurídico da construção, simplificar normativos e criar manuais de boas práticas.
		M 1.2.2	Aplicar o regime excecional de reabilitação urbana e disseminar o guia de boas práticas.
		M 1.2.3	Potenciar os incentivos fiscais à reabilitação de edifícios antigos.
	(3) Atrair investimento para a reabilitação do parque habitacional	M 1.3.1	Prosseguir a reforma do cadastro predial visando a criação do bilhete de identidade único para cada prédio.
M 1.3.2		Criar um instrumento financeiro destinado a incentivar a reabilitação integral de edifícios para habitação.	
M 1.3.3		Aumentar as áreas urbanas abrangidas por áreas de reabilitação urbana (ARU) e por operações de reabilitação urbana (ORU).	
M 1.3.4		Desenvolver novas medidas para a regeneração de áreas urbanas carenciadas.	
(II) Arrendamento Habitacional	(4) Dinamizar o mercado de arrendamento	M 2.1.1	Prosseguir com a dinamização do mercado do arrendamento urbano e criar a sua monitorização eficiente.
		M 2.1.2	Reduzir a carga fiscal nos encargos e nos rendimentos relacionados com o arrendamento habitacional.
		M 2.1.3	Reformar e incentivar a disseminação do regime de renda condicionada.
		M 2.1.4	Consolidar o mercado social de arrendamento.
		M 2.1.5	Criar condições para o desenvolvimento de produtos de seguros que incluam o seguro de renda.
		M 2.1.6	Implementar a constituição de fundos de investimento que disponibilizem habitações para arrendamento.
	(5) Integrar e valorizar os bairros e a habitação social	M 2.2.1	Reformar, aplicar e disseminar o regime de arrendamento apoiado.
		M 2.2.2	Modernizar a gestão do parque de habitação social e criar instrumentos para articular e otimizar essa gestão.
		M 2.2.3	Criar novas soluções para a conservação de edifícios de habitação social que estejam em condomínio.
		M 2.2.4	Transferir o parque de habitação social para os municípios e otimizar a gestão e manutenção do parque habitacional da administração central.
(III) Qualificação dos Alojamentos	(6) Contribuir para a inclusão social e a proteção dos mais desfavorecidos	M 3.1.1	Erradicar os núcleos de alojamentos precários.
		M 3.1.2	Desenvolver e aplicar o modelo de proteção social dos arrendatários abrangidos pela transição do NRAU.
		M 3.1.3	Proteger as vítimas de violência doméstica através de alternativas de alojamento.
		M 3.1.4	Fomentar o aumento de soluções de alojamento para os sem-abrigo.
		M 3.1.5	Promover a integração de minorias étnicas e de imigrantes e a melhoria das suas condições de alojamento.
	(7) Corresponder às novas realidades sociais e demográficas	M 3.2.1	Promover o ajustamento das tipologias de alojamento à redução da dimensão das famílias.
		M 3.2.2	Incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às novas necessidades de mobilidade e emprego.
	(8) Promover a melhoria das condições de alojamento	M 3.3.1	Incentivar a melhoria do conforto térmico e da eficiência energética no edificado habitacional.
		M.3.3.2	Promover a acessibilidade à habitação a pessoas com mobilidade condicionada.
		M 3.3.3	Desenvolver medidas de apoio à efetivação do reforço sísmico dos edifícios.
		M 3.3.4	Erradicar as situações de alojamentos sem condições de salubridade e de conforto.
		M 3.3.5	Fomentar a investigação para a melhoria da qualificação habitacional e das tecnologias de reabilitação.

Fontes:

- IHRU - + Habitação. Estratégia Nacional para a Habitação. (2015) p.18-57.

Mais especificamente, a reabilitação urbana pode e deve desempenhar um papel relevante na disponibilização de habitação de qualidade, desde que, a ocupação das áreas de reabilitação urbana, depois desta ocorrer, seja mediada por imperativos de equidade social. Caso contrário, a reabilitação de zonas urbanas degradadas corre o risco de ser apenas física e, por isso, necessariamente breve e efémera.

1.3.2.3 | Os regimes jurídicos da reabilitação urbana

No que se refere ao enquadramento normativo da reabilitação urbana em Portugal, e conforme já enquadrado em capítulo próprio, este faz-se de um registo fragmentário e de coerência segmentada.

De uma forma sistematizada, e seguindo o mesmo critério de Dulce Lopes⁴⁶², distinguem-se três grandes vias de estruturação, desta forma, enunciam-se:

“i. A aprovação de programas estatais de apoio aos Municípios, seja de financiamento da recuperação de imóveis degradados (...) seja de um misto de participação financeira e de apoio administrativo-institucional, cuja face visível são os gabinetes técnicos locais que, durante muito tempo, tiveram a seu cargo a elaboração de planos ou acções direccionados para áreas de reabilitação urbana (...).”

Incluem-se, neste primeiro ponto, os programas de apoio, já abordados em capítulo próprio. Referimo-nos ao PRU que permitia o estabelecimento de contratos de colaboração financeira entre o Estado e os municípios; o PRAUD, no qual se previa a participação a fundo perdido dos encargos com a equipa dos GTL's (PRAUD/GTL) e dos encargos com a execução (PRAUD/OBRAS).

“ii. A previsão de institutos direccionados para a reabilitação urbana de áreas com especiais necessidades e carências, como sucedia com as áreas de recuperação e reconversão urbanística, previstas na Lei dos Solos (...)e com a Lei n.º 91/95, de 2 de Setembro, que criou um regime especial para as áreas urbanas de génese ilegal.”

Inclui-se neste ponto a instituição da figura ACRRU (nos termos do artigo 41º da Lei dos Solos), como áreas onde se verificasse falta ou insuficiência de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e de espaços verdes, ou aquelas em que a falta de condições de solidez, de segurança ou de salubridade dos edifícios existentes fosse de tal forma grave que só a intervenção da Administração permitiria colmatar os perigos e os inconvenientes daí resultantes.

“iii. A previsão de mecanismos excepcionais de intervenção, que se aplicam a áreas legislativamente delimitadas. (...)”

Incluiu-se neste ponto os projetos urbanos do Programa POLIS, já abordados em capítulo próprio.

Apesar das várias orientações dadas à reabilitação urbana sob as várias publicações de diplomas a vulso, a proposta de um regime jurídico de reabilitação urbana, entendido como um conjunto coerente de normas jurídicas, articuladas entre si, que consagram conceitos,

⁴⁶² LOPES, Dulce, cit.440, pp.26-28.

princípios, direitos, deveres, garantias e procedimentos de intervenção integrada não foi concretizado até à publicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio.

A instituição de um regime jurídico da reabilitação urbana surge com o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, que se apresentou como um regime jurídico excecional de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e de reconversão urbanística.

Este foi o primeiro regime jurídico organizado num só diploma, com a consagração de procedimentos especiais, com mecanismos de simplificação administrativa no processo de licenciamento das intervenções e com instrumentos jurídicos que atribuíam um poder efetivo de intervenção às Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), enquanto figura de recurso dos municípios disponibilizada pelo diploma.

Contudo, uma das principais críticas feita a este diploma residia no facto de regular essencialmente a constituição e o funcionamento, as atribuições e os poderes das SRU e não tanto as operações de reabilitação urbana e, face a um contexto de prioridade conferida à reabilitação urbana, enquadra-se assim a publicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, que revogou o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, bem como a figura da ACRRU instituída pela Lei dos Solos.

O Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, que estabelece atualmente o regime jurídico da reabilitação urbana, sujeito a uma primeira alteração pela Lei nº32/2012, 14 de agosto, vem conformar o enquadramento global da reabilitação urbana no quadro da instrumentação de ação local articulando-se com demais diplomas conexos à temática da reabilitação urbana.

Tanto o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, como Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, serão objeto de análise mais aprofundada em capítulo próprio.

I.3.3 | Reabilitação Urbana: diplomas conexos

Embora não seja objetivo do presente capítulo fazer uma exposição de todos os diplomas legais que condicionam de forma direta, ou indireta, a problemática e ação da reabilitação urbana, analisam-se aqueles que se associam ao RJRU permitindo, desta forma, compreender um pouco melhor a sua abrangência.

O RJRU aplica-se a qualquer área do território considerando um universo alargado de âmbitos de intervenção exigindo conexões diversas com outros regimes legais.

A exigência legislativa, financeira e administrativa aplicável à reabilitação urbana é vasta e encontra-se dispersa por uma diversidade de diplomas legais de várias proveniências, que condicionam todo um processo que, já por si, se pode considerar de grande complexidade. Tal facto, não abona nada em favor de um processo que se pretende simples e célere contudo, a convergência de um diploma orientador pode, de alguma forma, tentar colmatar essa fragilidade.

O RJRU remete para uma articulação de regimes no sentido de estruturar uma base legal estabilizando orientações definidas nos seus princípios e objetivos, dando resposta ao nível de procedimentos e execução.

Igualmente, o RJRU, na versão dada pela Lei nº32/2012, 14 de agosto, veio conferir uma autonomia do próprio diploma introduzindo regimes específicos com o objetivo de dar maior celeridade e simplificação aos procedimentos.

Na seleção dos diplomas em análise, considerámos como critério aqueles que se relacionam diretamente com a capacitação e operacionalização na aplicação do RJRU. Desta forma, ordenámos sequencialmente:

No que concerne à abrangência da atuação no cruzamento com demais áreas, uma breve análise:

I.3.3.1 | Património Cultural.

No que concerne à área territorial de intervenção (instrumentos de planeamento e programação), uma breve análise:

I.3.3.2 | Lei de Bases, na sua recente publicação;

I.3.3.3 | Regime Jurídico dos Instrumentos e Gestão Territorial (RJIGT), na sua recente publicação.

No que concerne aos procedimentos administrativos, no âmbito das competências, uma breve análise:

I.3.3.4 | Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), na sua recente publicação;

I.3.3.5 | Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU);

I.3.3.6 | Código das Expropriações.

No que concerne ao apoio na concessão e participação, uma breve análise:

I.3.3.7 | Tributação e Benefícios Fiscais;

I.3.3.8 | Programas de apoio à reabilitação urbana.

No que concerne à constituição das entidades gestoras, uma breve análise:

I.3.3.9 | Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais;

I.3.3.10 | Regime Jurídico da Atividade Empresarial Local.

Faz-se, igualmente, uma nota sobre a temática do arrendamento urbano (I.3.3.11) pela sua incidência e reflexos que tem na temática da reabilitação urbana, sendo obrigatória a sua referência.

O RJRU exige uma articulação com demais legislação, sobre temáticas de especificidade própria, contudo propõe-se como um claro avanço enquanto diploma específico da reabilitação urbana.

1.3.3.1 | Património Cultural

O RJRU vem, nos seus objetivos, reforçar a necessidade da garantia da proteção e promoção da valorização do património cultural e da afirmação dos valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade.⁴⁶³

*“Não obstante a focalização do património cultural em monumentos, conjunto ou sítios que revistam interesse cultural relevante, e que, por isso, devam ser objecto de especial protecção e valorização, esta aproximação não esgota as exigências de reabilitação de toda uma áreas, quando esta careça de intervenções que excedam a intervenção na criação arquitectónica isolada ou no conjunto imobiliário protegido.”*⁴⁶⁴

Desta forma, é evidente a ampla relação entre a reabilitação urbana e o património cultural na relação que estabelece não só com os bens individualmente relevantes mas também com a sua envolvente. Contudo distinguem-se pelo assumir de dois regimes jurídicos diferenciados, distinguindo a reabilitação urbana e a área que tutela os bens classificados (ou em vias de classificação) considerando que a *“tutela do património cultural assenta nas ideias força da protecção e valorização, enquanto que a reabilitação urbana apela, a mais das vezes, para adaptação física e funcional dos imóveis.”*⁴⁶⁵

Na garantia de articulação entre o RJRU e a lei de bases do património⁴⁶⁶, é publicado o Decreto-Lei nº309/2009, 23 de outubro,⁴⁶⁷ que regula os procedimentos de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda. Deste modo, regulamenta-se finalmente a Lei nº107/2001, 8 de setembro, e muito em especial, o plano de pormenor de salvaguarda, figura criada em 1985.⁴⁶⁸

⁴⁶³ Nos termos da alínea d) e e), artigo 3º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁶⁴ LOPES, Dulce, cit.440, p.29.

⁴⁶⁵ Idem, p.29.

⁴⁶⁶ LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. *Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.*

⁴⁶⁷ DECRETO-LEI Nº309/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7975-7987. *Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.*

⁴⁶⁸ Lei do Património Cultural Português, Lei nº13/85, 6 de junho, veio criar formalmente a figura do Plano de Salvaguarda. Esta tipologia de plano destinava-se, de acordo com o diploma, a ser aplicado nas áreas delimitadas pelas diversas hierarquias de poder, nacional e local, e que se destinavam a proteger os conjuntos e os sítios. (*“Nº1-A delimitação da área dos conjuntos e sítios será fixada pelo Ministério da Cultura, no caso de bens de valor nacional ou internacional, através dos serviços competentes, ouvidas as autarquias, com a colaboração, quando necessária, de outros serviços do Estado, excepto se já existirem planos directores aprovados dos quais constem delimitações entretanto operadas. Nº2-Para os bens de valor local é competente a assembleia municipal respectiva, que poderá recorrer à colaboração de outras entidades, sempre que julgada útil.”* De acordo com Nº1 e Nº2, artigo 21º, LEI Nº13/85 - D.R. I Série. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. *Património Cultural Português.*)

O diploma definia que, *“no prazo de 180 dias, contados a partir da comunicação de determinação de classificação, prorrogável por iguais períodos, elaborar-se-ão planos de salvaguarda”* (De acordo com Nº5, artigo 21º LEI Nº13/85 - D.R. I Série. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. *Património Cultural Português*) sendo que *“todos os planos de ordenamento territorial, nomeadamente os de urbanização, deverão considerar e tratar de maneira especial o património cultural existente na área, quer se trate de imóveis classificados quer de imóveis em vias de classificação, propondo medidas de valorização em*

*“E é desta diferenciação entre reabilitação e património cultural que parte o nosso legislador ao distinguir, ao mesmo nível e escala de planeamento, duas modalidades específicas de planos: o plano de pormenor de reabilitação urbana e o plano de pormenor de salvaguarda.”*⁴⁶⁹

A articulação (diferenciada) entre ambos foi acautelada, sendo o PPRU de âmbito e intervenção mais alargados que o PPS, prevalecendo sobre este, embora incorporando os objetivos e o conteúdo daquele num esquema de coparticipação das entidades envolvidas.

O PPRU garante a prossecução dos objetivos e fins do PPS, quando exista imóvel classificado ou em vias de classificação e respetiva área de proteção na sua área de intervenção⁴⁷⁰ obedecendo ainda ao disposto no n.º 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º107/2001, 8 de setembro, prevendo a colaboração da administração do património cultural em parceria com o município na elaboração do plano.⁴⁷¹

O Decreto-Lei n.º309/2009, 23 de outubro, vem reforçar a garantia de articulação do PPRU com o PPS ao estabelecer regras para a sua elaboração, em consonância com o estabelecido no RJRU.⁴⁷²

A adaptação material do regime jurídico do PPRU⁴⁷³ cuja área de intervenção contenha ou coincida com bens imóveis classificados ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, de modo a que aquele prossiga os objetivos e fins do PPS, tendo também para aquelas áreas o respetivo conteúdo e estando dependentes de parecer obrigatório e vinculativo da entidade competente e, especificamente, para áreas para as quais detenha competências específicas no âmbito do património cultural.

todos os casos.” (De acordo com N.º8, artigo 21.º LEI N.º13/85 - D.R. I Série. N.º153 (06-06-1985); p.1865-1874. Património Cultural Português.)

⁴⁶⁹ LOPES, Dulce, cit.440, p.30.

⁴⁷⁰ Nos termos do n.º2, artigo 21.º, LEI N.º32/2012 - D.R. I Série N.º157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁷¹ Nos termos do n.º1, artigo 28.º, LEI N.º32/2012 - D.R. I Série N.º157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁴⁷² “1 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, prosseguem os objectivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda, tendo também para aquelas áreas o respetivo conteúdo. 2 - O plano de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com bens imóveis classificados, ou em vias de classificação, como de interesse nacional ou interesse público, e respectivas zonas de protecção depende de parecer obrigatório e vinculativo do IGESPAR, I. P., ouvida a direcção regional de cultura territorialmente competente, a emitir de acordo com o previsto nos n.os 3 e 4 do artigo 68.º 3 - Na situação referida no n.º 1, é dispensada a elaboração de plano de pormenor de salvaguarda.” Nos termos do artigo 70.º, DECRETO-LEI N.º309/2009 - D.R. I Série N.º206 (23-10-2009); p.7975-7987. *Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.*

⁴⁷³ “Secção IV - Planos de Pormenor de reabilitação urbana” (artigo 21.º a artigo 28.º), LEI N.º32/2012 - D.R. I Série N.º157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

“Pode questionar-se, no entanto, o porquê desta prevalência em concreto dos planos de pormenor de reabilitação urbana relativamente aos planos de salvaguarda uma vez que são estes, e não aqueles, que assumem carácter obrigatório. Pensamos terem sido as seguintes as razões essenciais para esta opção:

- 1. A existência de vários planos de pormenor de reabilitação urbana (e de salvaguarda) que se encontram actualmente em fase de revisão ou muito próximos desta, e que os municípios pretendem manter;*
- 2. O escopo material e territorial mais amplo dos planos de pormenor de reabilitação urbana, relativamente aos planos de salvaguarda, introduz dimensões adicionais (de enquadramento e estética urbana) que podem contribuir para a valorização do património cultural;*
- 3. O facto de o urbanismo (e dentro dele da reabilitação urbana) constituir, nas palavras de Casalta Nabais «um instrumento de concretização da disciplina integral do território, na qual não podem deixar de estar compreendidos os valores ou bens ambientais e culturais» o que exclui um conflito real entre os interesses culturais e os interesses urbanísticos.”⁴⁷⁴*

Da colaboração e parceria entre as entidades da administração pública com competência em matéria de salvaguarda do património cultural e os municípios resultará a vocação integradora, estratégica e urbanística na garantia da não duplicação de instrumentos de planeamento, bem como, a escolha da melhor solução para a realidade a intervir.

A reabilitação urbana pode, e deve, atuar como meio de proteção e valorização do património cultural, com uma componente de valorização do património cultural e uma componente urbanística. Deverá ser encarada como um veículo de promoção da sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos.

O RJRU assenta num conceito amplo de reabilitação urbana, que envolve diferentes dimensões da política urbanística e do património cultural. Os PPRU's podem ser encarados como um veículo privilegiado em matéria de promoção, gestão e valorização do património cultural (sobretudo do que se encontra classificado, em vias de classificação ou o situado nas respetivas zonas de proteção, quando prevalece sobre o PPS). Cabe-lhes orientar o desenvolvimento territorial e da edificação gerindo recursos territoriais, onde se incluem o património arquitetónico, fixar parâmetros que visam proteger e salvaguardar os bens existentes.

⁴⁷⁴ LOPES, Dulce, cit.440, p.30.

1.3.3.2 | Lei de Bases

O PNPOT vem propor a revisão da Lei de Solos no Objetivo Específico 3.3. onde é definido, entre vários pontos de abordagem, a revisão e atualização da legislação dos solos em coerência com os restantes regimes legais e fiscais.⁴⁷⁵

Grande parte dos problemas relacionados com dispersão dos perímetros urbanos e da especulação fundiária associados a um abandono dos núcleos urbanos centrais que se prende, precisamente, com *“as insuficiências da legislação urbanística que conformou os planos directores municipais de primeira geração, em especial da atinente à política dos solos.”*⁴⁷⁶

Com consciência da inoperância e desatualização da Lei dos Solos, incapaz de uma ação efetiva face ao contexto atual das dinâmicas urbanas, tornou-se inevitável a sua revisão em complementaridade com os demais diplomas associados.

*“A revisão da Lei dos Solos e do Código de Expropriações, a previsão legal de mecanismos, designadamente de cariz financeiro, que permitam aos municípios intervir na regulação do mercado dos solos, a criação de instrumentos que evitem a apropriação indevida de mais-valias resultantes da reclassificação do uso do solo ou da retenção e intermediação especulativa dos terrenos e o aperfeiçoamento dos mecanismos de assumpção por parte dos promotores das externalidades geradas pelas novas urbanizações, quer sobre as infra-estruturas quer sobre a estrutura ecológica, tornam-se imprescindíveis para alcançar um correcto ordenamento do território.”*⁴⁷⁷

Esta medida apresenta-se como *“indispensável para a concretização dos objectivos do PNPOT no sentido da instituição de um novo modelo urbano para Portugal.”*⁴⁷⁸

Estas propostas articulam-se com o RJRU, onde é proposta a revogação de parte da Lei dos Solos.⁴⁷⁹ Desta forma, promove-se uma política de cidade, diferente da preconizada na Lei dos Solos, ou seja, passamos da expansão urbana para a reabilitação urbana enquadrando todos os mecanismos relacionados com os direitos e deveres dos proprietários a favor do interesse público.

⁴⁷⁵ “3.3 - Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico no Continente, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço das centralidades intra-urbana” (p.40); Capítulo 2 do Programa de Acção do PNPOT Anexo à LEI Nº58/2007 - D.R. I Série Nº170 (4-9-2007); p.6126-6127. Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.

⁴⁷⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula - O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), O processo de urbanização e o sistema urbano em Portugal. In *Actas do 4º Colóquio Internacional*. Coimbra: CEDOUA, 2007, p.184.

⁴⁷⁷ Idem, p.184.

⁴⁷⁸ Idem, p.185.

⁴⁷⁹ É revogado o capítulo XI do Decreto-Lei 794/76, de 5 de novembro, referente à constituição das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU's), diploma que as instituiu; sendo que, com esta revogação a instituição desta figura desapareceu do quadro jurídico português (a última ACRRU constituída foi em 2009 - ver anexos). Revogação nos termos da aliena b), artigo 83º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. (versão original)

Perante a necessidade de rever a Lei dos Solos, instituída pelo Decreto Lei nº794/76, 5 de novembro, entendeu-se que sendo o solo o recurso de base ao ordenamento do território, deveriam abordar-se conjuntamente as matérias já tratadas por aquela lei, bem como pelas constantes da Lei nº48/98, 11 de agosto,⁴⁸⁰, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo acolhendo, assim, uma visão integrada da gestão do território, integrando as políticas ambientais nas políticas de ordenamento do território e de urbanismo.

Face a uma avaliação da situação existente, e do regime em vigor, tornou-se indispensável definir instrumentos que permitam disciplinar, reconduzir e induzir a correta distribuição do solo rústico e urbano e a execução eficiente dos planos territoriais de forma a evitar o aumento excessivo, e irracional, dos perímetros urbanos assegurando a salvaguarda dos valores naturais e a promover a exploração dos recursos florestais e agrícolas, bem como, fazer o melhor aproveitamento dos recursos do solo urbano, centrado na reabilitação dos fogos existentes, em detrimento de nova construção, e na regeneração de áreas do território.

Desta forma, Lei nº31/2014, 30 de maio,⁴⁸¹ vem estabelecer as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, instituindo-se como a “*nova Lei de Bases*”.

A Lei nº31/2014, 30 de maio, vem instituir que a política pública de ordenamento do território e de urbanismo deve promover a reabilitação, a regeneração e a utilização adequada do solo rústico e urbano, alargando o âmbito das definições de reabilitação e regeneração urbanas, entendida a primeira como uma forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, e a segunda, como uma forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova, associada a formas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.

Faz-se a articulação do ordenamento do território com os instrumentos fiscais que incidem sobre o imobiliário, enquanto instrumentos de política de solos, a fim de racionalizar a tributação, tornando-a mais justa e adequada ao objetivo de aproveitamento dos recursos do solo.

Procede-se a um reforço dos mecanismos de perequação, prevendo-se a transferência de aproveitamento como forma de flexibilização das finalidades de planeamento territorial, promovendo a justa distribuição dos encargos e benefícios.

⁴⁸⁰ LEI Nº48/98 - D.R. I Série - A. Nº184 (11-08-1998); p.3869-3875. Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo. (alterada pela Lei 54/2007, de 31 de agosto)

⁴⁸¹ “A presente proposta de lei propõe, através da atualização das bases das políticas de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, cumprir um dos objetivos do Programa do XIX Governo Constitucional e das Grandes Opções do Plano 2012-2015, aprovadas pela Lei n.º 64-A/2011, de 30 de dezembro.” Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalhelIniciativa.aspx?BID=38024>

Ao nível do estatuto jurídico do solo, reforça-se a classificação do solo em duas classes, em função da sua situação e da finalidade estabelecida no plano territorial, desta forma, distingue-se:

- a) *“solo urbano” os terrenos considerados indispensáveis para a urbanização e edificação, constituídos por espaços total ou parcialmente edificados, infraestruturados e dotados de equipamentos coletivos;*
- b) *“solo rústico” os restantes, designadamente, os destinados ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação, valorização e exploração de recursos naturais, de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, recreio e lazer ou à proteção de riscos.*

A classificação e reclassificação de solo rústico como urbano traduzem uma opção de planeamento, de acordo como princípio da necessidade, em função da comprovação, quantitativa e qualitativa, por referência à execução e avaliação do plano, da respetiva indispensabilidade e adequação para o desenvolvimento económico-social.

Pretende-se, com estas regras, disciplinar os processos de criação de solo urbano, associando a aquisição de faculdades urbanísticas ao cumprimento dos deveres associados no âmbito da execução dos planos territoriais, e controlar os fenómenos de edificação dispersa, com respeito pelos direitos adquiridos e pelas legítimas expectativas dos proprietários.⁴⁸²

Reforça-se, em especial, a cooperação intermunicipal de forma a permitir uma adequada articulação entre os diversos municípios, concedendo a possibilidade de municípios vizinhos se associarem para definirem, de modo coordenado, a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial sub-regional, as opções de localização e gestão de equipamentos públicos e infraestruturas, através da aprovação conjunta de programas ou planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.⁴⁸³

⁴⁸² “O Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais ganham novos meios de intervenção no solo, entre os quais se destaca a venda forçada de prédios urbanos cujos proprietários não cumparam os ónus e deveres a que estão obrigados por plano territorial. A aplicação destes instrumentos tem lugar, apenas, por motivo de utilidade pública devidamente justificado e tem por base o respeito pelo conteúdo essencial do direito fundamental de propriedade privada inerente à garantia de justa indemnização, bem como a aplicação do princípio proporcionalidade e dos demais princípios constitucionais relevantes.” Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em:

<http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=38024>

⁴⁸³ “A presente proposta de lei mantém, no essencial, a estrutura do sistema de gestão territorial gizado na Lei n.º 48/98, de 11 de agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de agosto, a fim de promover a estabilidade do modelo de gestão do território, sem prejuízo das inovações introduzidas. Assim, o sistema de gestão territorial organiza-se num quadro de interação coordenada que se reconduz ao âmbito nacional, regional, intermunicipal e municipal, em função da natureza e incidência territorial dos interesses públicos prosseguidos.” Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em: <http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=38024>

A política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo é definida e desenvolvida através de instrumentos territoriais, que se materializam em programas, que estabelecem o quadro estratégico de desenvolvimento territorial e as diretrizes a considerar em cada nível de planeamento, e em planos, que estabelecem as opções concretas de planeamento e definem o uso do solo.⁴⁸⁴

De modo a simplificar o sistema de gestão territorial, estabelece-se que os programas apenas vinculam as entidades públicas e os planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal vinculam as entidades públicas e ainda, direta e imediatamente, os particulares. Desta forma, os programas territoriais não podem estabelecer usos do solo, o que traduz maior responsabilidade das autarquias locais em matéria de planeamento.

Por outro lado, os planos territoriais vinculam os particulares e neles são consagrados parâmetros e indicadores de acompanhamento, avaliação e monitorização, que permitem o controlo sistemático e estatístico da respetiva estratégia, dos seus objetivos e da sua execução.

Em consequência, reforça-se o papel do plano diretor municipal ou, quando existente, do plano diretor intermunicipal, enquanto instrumentos de planeamento vinculativos dos particulares, assumindo que o cidadão apenas estará obrigado a consultar um único plano para conhecer com segurança o que lhe é permitido fazer, em termos de operações urbanísticas.⁴⁸⁵

Paralelamente ao desenvolvimento dos mecanismos de execução dos planos territoriais e das formas de contratualização, reforça-se a capacidade de resposta, a segurança e a previsibilidade dos processos de urbanização e edificação, estabelecendo condições para a adoção de procedimentos de controlo prévio expeditos, sempre que as condições de realização da operação urbanística se encontrem suficientemente definidas, tendo por contrapartida o reforço dos mecanismos de responsabilização e de controlo sucessivo.⁴⁸⁶

⁴⁸⁴ *“Promove-se a flexibilidade do sistema de gestão territorial e a concertação de interesses na gestão do território, articulando a integração das orientações dos programas de âmbito nacional e regional nos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal, sem prejuízo da possibilidade de ratificação, pelo Governo, a pedido dos municípios ou associações de municípios, de planos territoriais que impliquem a alteração de programas sectoriais ou regionais preexistentes.”* Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em:

<http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailIniciativa.aspx?BID=38024>

⁴⁸⁵ *“A fim de assegurar este objetivo, a presente proposta de lei consagra o dever de os municípios integrarem nos planos territoriais as normas com impacto no uso do solo decorrentes de programas de âmbito nacional ou regional, bem como de restrições de utilidade pública ou de servidões administrativas. O mesmo sucede em relação aos atuais planos especiais de ordenamento do território, nos termos de norma transitória específica.*

Tratando-se da proteção de interesses de âmbito nacional e regional, a presente proposta de lei estabelece mecanismos de salvaguarda adequados, com respeito pela autonomia local em matéria de planeamento urbanístico.” Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em:

<http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailIniciativa.aspx?BID=38024>

⁴⁸⁶ *“Estabelecem-se, por fim, de forma inovadora, mecanismos de regularização de operações urbanísticas, permitindo desbloquear situações de impasse cuja manutenção se revelava negativa para o interesse público urbanístico e ambiental e desproporcionadamente gravosa para os particulares.”* Preâmbulo, Proposta de lei 183/XII. Disponível em:

<http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetailIniciativa.aspx?BID=38024>

De seguida, faz-se um apontamento de algumas considerações especificamente direcionadas para a coesão territorial, em consonância com os princípios e objetivos do RJRU.

I. Lei de Bases e os “fins” (na perspetiva da coesão territorial)

Estabelece este regime legal como fins da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo:⁴⁸⁷

- a) O reforçar da coesão nacional, organizando o território de modo a conter a expansão urbana e a edificação dispersa, corrigindo as assimetrias regionais, nomeadamente dos territórios de baixa densidade, assegurando a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas, em especial aos equipamentos e serviços que promovam o apoio à família, à terceira idade e à inclusão social;*
- b) Racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos, os aglomerados rurais e a coerência dos sistemas em que se inserem;*
- c) Regenerar o território, promovendo a requalificação de áreas degradadas e a reconversão de áreas urbanas de génese ilegal.*

A concretização dos fins definidos é operacionalizado pelo Estado, Regiões Autónomas e autarquias locais mediante a definição das “áreas territoriais a reabilitar e regenerar”, no âmbito dos programas e planos territoriais.⁴⁸⁸

Esta definição dos locais, que pode incluir áreas classificadas como solos rústicos ou urbanos, devem ser acompanhadas de ações adequadas à prossecução dos objetivos estabelecidos.

II. Conceitos

No título referente às “operações urbanísticas”, define o conceito de reabilitação e regeneração. Assim, para efeitos de aplicação da lei de solos, entende-se por:

“A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infraestruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.”⁴⁸⁹

“A regeneração é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de

⁴⁸⁷ Nos termos da alínea c), g) e m), artigo 2, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁴⁸⁸ Nos termos do artigo 12º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁴⁸⁹ Nos termos do nº1, artigo 61º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial.”⁴⁹⁰

Sem prejuízo do dever dos proprietário de utilizar, conservar e reabilitar imóveis referente ao edificado existente,⁴⁹¹ vem (reforçar) competência do Estado, das Regiões Autónomas e das autarquias locais em promover a reabilitação ou regeneração das áreas urbanas que dela careçam, programando ou conduzindo a realização das respetivas operações de reabilitação urbana ou concedendo apoios e outros incentivos, financeiros e fiscais.⁴⁹²

III. Dupla vinculação dos proprietários na reabilitação

Os proprietários têm uma dupla vinculação na reabilitação pois, se por um lado, é garantido o direito dos proprietários a promoção da reabilitação e regeneração urbana,⁴⁹³ por outro lado, é imposto como dever desses mesmos proprietários, a reabilitação do edificado existente.⁴⁹⁴

O confronto de interesses legalmente protegidos ganha um enfoque particular ao se admitir a possibilidade da administração impor aos proprietários a realização de operações urbanísticas necessárias à execução de planos intermunicipais e planos municipais.

A execução do previsto nestes instrumentos de planeamento pode impor a reabilitação de edificações. Condição que, em caso de incumprimento pelo particular, será objeto de execução coerciva mediante expropriação ou “venda forçada” do imóvel.⁴⁹⁵

⁴⁹⁰ Nos termos do n.º2, artigo 61.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

⁴⁹¹ Nos termos da alínea a), n.º2, artigo 14, articuladqdo com o n.º2, artigo 60.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

⁴⁹² Nos termos do n.º3, artigo 61.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

⁴⁹³ “Os proprietários do solo urbano têm, designadamente, os seguintes direitos, nos termos e condições previstos na lei: a) Reestruturar a propriedade; b) Realizar as obras de urbanização; c) Edificar; d) Promover a reabilitação e regeneração urbanas; e) Utilizar as edificações.” Nos termos do n.º3, artigo 13.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

⁴⁹⁴ “Os proprietários têm, designadamente, os seguintes deveres: a) Utilizar, conservar e reabilitar imóveis, designadamente, o edificado existente; b) Ceder áreas legalmente exigíveis para infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva, ou, na ausência ou insuficiência da cedência destas áreas, compensar o município; c) Realizar infraestruturas, espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva; d) Participar nos custos de construção, manutenção, reforço ou renovação das infraestruturas, equipamentos e espaços públicos de âmbito geral; e) Minimizar o nível de exposição a riscos coletivos.” Nos termos do n.º2, artigo 14.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

⁴⁹⁵ “1 - A administração pode impor ao proprietário do imóvel a realização das operações urbanísticas necessárias à execução de um plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, incluindo, nomeadamente, a obrigação de nele construir, de conservar, reabilitar e demolir as construções e edificações que nele existam ou de as utilizar em conformidade com o previsto em plano territorial.
2 - Sem prejuízo do disposto em lei especial, caso o proprietário não cumpra a obrigação no prazo estabelecido, ou manifeste a sua oposição à mesma, a sua execução apenas pode ter lugar mediante expropriação ou venda forçada do imóvel, nos termos do artigo 35.º da presente lei.” Nos termos do n.º1 2 n.º2, artigo 16.º, L 31/2014 - D.R. I Série N.º104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

IV. “Reestruturação da propriedade” / “Transferência de edificabilidade”

Vem prever a possibilidade dos instrumentos de planeamento em vigor estabelecerem um regime de reestruturação da propriedade e de transferência de edificabilidade entre áreas urbanas.

No que se refere à “reconfiguração da propriedade” pretende-se, desta forma, garantir que a estrutura registal da propriedade não possa ser um entrave à reabilitação e regeneração, garantindo, pela via do instrumento de planeamento em vigor, a possibilidade de concretização e simplificação do processo de estruturação da propriedade.⁴⁹⁶

No que se refere à “transferência de edificabilidade” revela-se, igualmente, de grande relevância, a possibilidade de se garantir, no âmbito dos instrumentos de planeamento em vigor, a transferência de direitos de edificabilidade entre lotes e/ou parcelas tendo, por fim último, garantir a reabilitação ou regeneração urbana. Desta forma, pretende-se potenciar que a nova construção possa, de forma indireta, financiar as operações de reabilitação ou regeneração (do edificado) mediante a venda de direitos de edificabilidade.⁴⁹⁷

V. Estado, Regiões Autónomas e as autarquias locais (direito de preferência)

De igual modo ao que se verificava anteriormente, e como também previsto no RJRU, estabelece-se que o Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais podem, se assim entenderem, exercer o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo por fim a reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas. Igualmente, na reestruturação de prédios urbanos e rústicos e na preservação e valorização do património natural, cultural e paisagístico.⁴⁹⁸

VI. Garantia da realização e concretização das “operações de reabilitação ou regeneração”

A garantia da realização e concretização das “operações de reabilitação e regeneração” de áreas territoriais é assegurada por meio de três vias distintas:

- 1. Expropriação, por motivo de utilidade pública, que tenham como finalidade garantir a reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas;*⁴⁹⁹

⁴⁹⁶ Nos termos da alínea c), nº3, artigo 19º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁴⁹⁷ Nos termos da alínea d), nº1, artigo 21º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁴⁹⁸ “O Estado, as regiões autónomas e as autarquias locais têm o direito de exercer, nos termos legalmente previstos, o direito de preferência nas transmissões onerosas de prédios entre particulares, tendo em vista a prossecução de objetivos de política pública de solos para as finalidades seguintes: a) Execução dos programas e planos territoriais; b) Reabilitação e regeneração de áreas territoriais rústicas e urbanas; c) Reestruturação de prédios rústicos e urbanos; d) Preservação e valorização do património natural, cultural e paisagístico; e) Prevenção e redução de riscos coletivos.” Nos termos do artigo 29º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁴⁹⁹ Nos termos da alínea b), nº2, artigo 34º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

- II. “Venda forçada” (em alternativa à expropriação, decorrentes de operação de reabilitação ou de regeneração);⁵⁰⁰
- III. “Arrendamento forçado” (edifícios e frações autónomas objeto de ação de reabilitação).⁵⁰¹

VII. Política de solos, de ordenamento do território e de urbanismo / IGT's

Para além de definir fins e objetivos a atingir/cumprir, é imposto que se encontrem vertidos nos diferentes instrumentos de gestão territorial a garantia da:⁵⁰²

- I. *Reabilitação e revitalização dos centros históricos e dos elementos do património cultural classificados, bem como do respetivo parque habitacional em detrimento da nova construção.*
- II. *Recuperação e regeneração de áreas degradadas*

VIII. Operações de Reabilitação Urbana

Vem conferir às Operações de Reabilitação Urbana (sendo a sua área delimitada através de uma ARU's) um caráter fundamentalmente operativo e vinculativo na execução das opções de planeamento ao se propor expressamente, como instrumento de programação.⁵⁰³

IX. Financiamento (da reabilitação urbana)

A reabilitação urbana carece de financiamento que sustente as operações em causa. Nesse sentido, numa vertente transversal de planeamento do território e no âmbito do regime económico e financeiro, vem permitir aos municípios que constituam um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo.⁵⁰⁴

⁵⁰⁰ Nos termos do nº1, artigo 35º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁵⁰¹ Nos termos do nº1, artigo 26º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁵⁰² Nos termos da alínea h) e j) (respectivamente), artigo 37º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁵⁰³ “São instrumentos de programação, designadamente, as unidades de execução e as operações de reabilitação urbana delimitadas pela câmara municipal nos termos previstos na lei.” Nos termos do nº4, artigo 56º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁵⁰⁴ Nos termos do nº4, artigo 62º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

Igualmente, nos termos do nº5 do mesmo artigo: “Os instrumentos tributários podem ter taxas de tributação diferenciadas em função dos custos das infraestruturas territoriais disponibilizadas, da respetiva utilização e de opções de incentivo ou desincentivo justificadas por objetivos de ambiente e ordenamento do território.”

1.3.3.3 | Novo RJIGT

O Conselho de Ministros aprovou, a 26 de Fevereiro de 2015,⁵⁰⁵ o decreto-lei que procede à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

Desta forma, estabelecidas as bases gerais de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo, pela Lnº 31/2014, 30 de maio, procede-se ao cumprimento do aí estabelecido que refere que, após a sua entrada em vigor, deverão “*ser aprovados os diplomas legais complementares que reveem o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, o regime jurídico da urbanização e edificação e o regime aplicável ao cadastro predial e respetivos diplomas regulamentares.*”⁵⁰⁶

A Lei de Bases de política pública de solos, do ordenamento do território e do urbanismo procedeu a uma reforma estruturante, tanto do ponto de vista dos conteúdos, no sentido de definir um conjunto de normas relativas à disciplina do uso do solo, como do ponto de vista do seu sistema jurídico, com objetivo de traduzir uma visão conjunta do sistema de planeamento e dos instrumentos de política de solos, entendidos como os instrumentos por excelência de execução dos planos territoriais.

Constitui objetivo da Lei de Bases o enriquecimento do sistema de gestão territorial através da distinção regimentar entre programas e planos, com fundamento na diferenciação material entre, por um lado, as intervenções de natureza estratégica da administração central (programas) e, por outro lado, as intervenções da administração local, de caráter dispositivo e vinculativo dos particulares (planos).⁵⁰⁷

⁵⁰⁵ “O Conselho de Ministros aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Esta revisão visa o reforço da concertação e simplificação de procedimentos e uma maior flexibilização no planeamento territorial, tornando-o mais estratégico e programático. Permite-se, assim, um processo de transformação do solo mais célere e adequado às necessidades do ciclo económico. A classificação e reclassificação do solo rústico em urbano traduzem uma opção de planeamento que depende da demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo e a contratualização da execução do projeto. Por outro lado, é garantida a compatibilização das normas dos diferentes programas e planos num único nível: o municipal e o mais próximo do cidadão. Assim, os planos municipais (ou intermunicipais) serão os únicos instrumentos com eficácia e vinculação direta dos particulares. Consagram-se ainda medidas de reforço da concertação e simplificação de procedimentos, designadamente através da introdução de um procedimento conjunto na elaboração de programas de nível nacional e regional e de planos municipais, evitando-se as soluções paralelas e sobrepostas.”

Ver

<http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministro-da-presidencia-e-dos-assuntos-parlamentares/documentos-oficiais/20150226-cm-comunicado.aspx>

⁵⁰⁶ Nos termos do artigo 81º, L 31/2014 - D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. *Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.*

⁵⁰⁷ “Não obstante, o plano diretor municipal mantém -se como um instrumento de definição da estratégia municipal ou intermunicipal, estabelecendo o quadro estratégico de desenvolvimento territorial ao nível local ou sub -regional. Por outro lado, os planos territoriais passam a ser os únicos instrumentos passíveis de determinar a classificação e qualificação do uso do solo, bem como a respetiva execução e programação. Desta forma, devem ser integradas no plano diretor municipal ou intermunicipal e aí adaptadas as orientações de desenvolvimento territorial decorrentes dos programas de âmbito nacional, regional e sub -regional. Pretende -se, com esta opção, introduzir uma regulamentação que permita salvaguardar os interesses dos particulares e a sua confiança no ordenamento jurídico vigente, na medida em que todas as normas relativas à ocupação, uso e transformação dos solos, para poderem ser impostas aos particulares, devem estar previstas no mesmo regulamento.” Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo,*

Os programas e os planos territoriais integram orientações para a sua execução, nomeadamente no que respeita à identificação e à programação das intervenções consideradas estratégicas, com a estimativa dos custos individuais e dos respetivos prazos de execução, à ponderação da viabilidade jurídico-fundiária e da sustentabilidade económico-financeira das propostas, à definição dos meios e dos sujeitos responsáveis pelo financiamento e à estimativa da capacidade de investimento público.

O novo RJIGT⁵⁰⁸ garante uma efetiva articulação e compatibilização dos programas e dos planos territoriais, clarificando o âmbito das relações entre os diversos níveis de planeamento, estabelecendo-se um “princípio de prevalência cronológica uniforme”, com obrigatoriedade de atualização e adaptação dos instrumentos anteriores.

Em consonância com o estabelecido na Lei de Bases, prevê a possibilidade das entidades intermunicipais, por vontade conjunta dos municípios constituintes destas e de municípios vizinhos de se associarem, para definirem de modo coordenado, a estratégia de desenvolvimento e o modelo territorial. Traduz-se num reforço da cooperação intermunicipal permitindo a criação de programas intermunicipais ou de planos de ordenamento do território intermunicipal (PDM intermunicipal; PU intermunicipal; PP intermunicipal), caso exista interesse por parte dos municípios.

O novo RJIGT visa alcançar um modelo de ordenamento do território coerente capaz de assegurar a coesão territorial e a correta classificação do solo, invertendo -se a tendência, predominante das últimas décadas, de transformação excessiva e arbitrária do solo rural em solo urbano, contrariando a especulação urbanística, o crescimento excessivo dos perímetros urbanos e o aumento incontroado dos preços do imobiliário, designadamente através da alteração do estatuto jurídico do solo.

A classificação de solo urbanizável é erradicada, passando apenas a existir duas classes: solo urbano e solo rústico.⁵⁰⁹

definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵⁰⁸ DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)*

⁵⁰⁹ “(...) este é também um dos domínios onde se introduziram relevantes alterações com a Lei de Bases as quais são agora concretizadas no RJIGT. Assim, e desde logo, as duas classes de uso do solo anteriormente previstas - solo urbano e solo rural - dão agora origem às classes de solo urbano e solo rústico (diferença que não é, em si mesma, relevante), mas - isso sim, com relevo - o solo urbano passa a ser agora, apenas, o que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto por plano territorial à urbanização e edificação (e não já aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação); e o solo rústico é o que se destina a certos usos em função da «sua reconhecida aptidão» para tal, ainda que se apresente como uma classe residual por que nela se deve integrar também o solo que, ainda que não dotado desta aptidão, «não seja classificado como urbano».” In OLIVEIRA, Fernanda Paula (2015) - *Notas e Comentários à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 2015*. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2015.

O objetivo é limitar a existência de terrenos expectantes, promovendo-se a contenção dos perímetros urbanos e a reabilitação das cidades.⁵¹⁰

E, por outro lado, a reclassificação do solo rústico em urbano passa a depender da demonstração da necessidade, da indispensabilidade e da viabilidade económico-financeira desta transformação e da contratualização da execução do projeto.

O direcionamento das políticas públicas para a disponibilização de um ambiente sustentável e adequadamente infraestruturado, exige uma correta programação pública das intervenções a efetuar pelos municípios, assente em dois princípios fundamentais: i) o princípio da sustentabilidade financeira e ii) o princípio da incorporação dos custos.

Desta forma, os municípios devem elaborar um plano de sustentabilidade urbanística, que integra o programa plurianual de investimentos municipais na execução, na manutenção e no reforço das infraestruturas gerais e na previsão de custos gerais de gestão urbana.

Pretende-se, com isto, instituir um novo conceito e uma nova forma de gestão territorial, mais coerente, consequente e responsável, dotando-a da racionalidade coletiva que o ordenamento do território lhe confere, enquadrando as dinâmicas económicas e sociais (com efeitos espacializados).

De seguida, faz-se um apontamento de algumas considerações especificamente direcionadas para a coesão territorial, em consonância com os princípios e objetivos do RJRU.

1.PDM / condições de promoção da reabilitação e regeneração

Em cumprimento da Lei de Bases, estabelece como conteúdo material do plano diretor municipal (PDM), e no quadro estratégico de desenvolvimento territorial do município e o correspondente modelo de organização territorial, a identificação da delimitação das áreas urbanas, com a definição do sistema urbano municipal e os correspondentes programas na

⁵¹⁰ “Institui-se um novo sistema de classificação do solo, em solo urbano e solo rústico, que opta por uma lógica de efetiva e adequada afetação do solo urbano ao solo parcial ou totalmente urbanizado ou edificado, eliminando -se a categoria operativa de solo urbanizável. Em nome do princípio da sustentabilidade territorial, a reclassificação do solo como urbano é limitada ao indispensável, sustentável dos pontos de vista económico e financeiro, e traduz uma opção de planeamento necessária, devidamente programada, que deve ser objeto de contratualização. Assim, institui -se a obrigatoriedade da demonstração da sustentabilidade económica e financeira da transformação do solo rústico em urbano, através de indicadores demográficos e dos níveis de oferta e procura do solo urbano. Por forma a assegurar a execução da operação urbanística, o plano deve definir um prazo para a execução da operação urbanística, findo o qual a classificação pode caducar, no caso de a mesma não ser realizada. A reclassificação do solo como urbano implica a fixação, por via contratual, dos encargos urbanísticos da operação e do respetivo prazo de execução e a redistribuição de benefícios e encargos, considerando todos os custos urbanísticos envolvidos na operação. Uma vez demonstrada a viabilidade económica na transformação do solo rústico em solo urbano, o direito de construir apenas se adquire com a aprovação da programação e com o cumprimento dos ónus urbanísticos fixados no contrato.” Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

área habitacional, bem como as condições de promoção da reabilitação e da regeneração urbanas e as condições de reconversão das áreas urbanas de génese ilegal, devendo esta identificação ser acompanhada da definição das condições de atuação sobre as mesmas.⁵¹¹

II. PU / áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter

Na garantia do princípio de hierarquia dos instrumentos de planeamento e de uma maior aproximação sobre o território, o plano de urbanização (PU) adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, aos objetivos das políticas urbanas e às transformações previstas, devendo identificar as áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter.⁵¹²

Esta identificação das áreas deverá ser acompanhada das condições de aplicação de instrumentos da política de solos e de política urbana.⁵¹³

III. PP / construções existentes

Conforme o PU, na vertente de aproximação sobre território, o plano de pormenor (PP) adota o conteúdo material apropriado às condições da área territorial onde incide, aos objetivos e aos fundamentos técnicos previsto, e estabelece a identificação das construções existentes sujeitas a operações de demolição, conservação e reabilitação.⁵¹⁴

⁵¹¹ Nos termos da alínea g) e o) do n.º 1 do artigo 96.º DECRETO-LEI N.º80/2015 - D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei n.º380/99, 22 setembro)

⁵¹² “A definição do zonamento para localização das diversas funções urbanas, designadamente habitacionais, comerciais, turísticas, de serviços, industriais e de gestão de resíduos, bem como a identificação das áreas a recuperar, a regenerar ou a reconverter.” Nos termos da alínea c), artigo 99.º, DECRETO-LEI N.º80/2015 - D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei n.º380/99, 22 setembro)

⁵¹³ Nos termos da alínea e), artigo 99.º, DECRETO-LEI N.º80/2015 - D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei n.º380/99, 22 setembro)

⁵¹⁴ Nos termos da alínea e), artigo 102.º, DECRETO-LEI N.º80/2015 - D.R. I Série N.º93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei n.º380/99, 22 setembro)

IV. PP / modalidades específicas (PPRU)

O PP pode adotar modalidades específicas com conteúdo material adaptado às finalidades específicas da intervenção.⁵¹⁵ De entre as modalidades específicas que o PP pode adotar, inclui-se o plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) garantindo-se a coerência e articulação com o RJRU.

O PPRU abrange solo urbano correspondente à área total, ou parcial, de:⁵¹⁶

- a) Centro histórico, delimitado em PDM ou PU eficaz;
- b) Área de Reabilitação Urbana (ARU), constituída nos termos do RJRU.

É expresso que o conteúdo e finalidade do PPRU são definidos através da aplicação do RJRU.

V. Intervenções públicas / execução

Na definição dos instrumentos de execução de planos, prevê-se que o Estado, as Regiões Autónomas e as autarquias locais possam adquirir, ou alienar, bens imóveis para a prossecução de finalidades de política de solos, nomeadamente, com vista à realização de intervenções públicas, ou de iniciativa pública, no domínio da reabilitação e regeneração urbana.⁵¹⁷

VI. Direito de preferência

O direito de preferência aplica-se, sem prejuízo do definido pelo RJRU,⁵¹⁸ quando se encontre em causa Unidades de Execução destinadas à reabilitação ou regeneração urbana.⁵¹⁹

⁵¹⁵ “São modalidades específicas de plano de pormenor: a) O plano de intervenção no espaço rústico; b) O plano de pormenor de reabilitação urbana; c) O plano de pormenor de salvaguarda.” Nos termos do nº2, artigo 103º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵¹⁶ Nos termos do nº1 e nº2, artigo 105º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵¹⁷ Nos termos da alínea d), nº2, artigo 153º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵¹⁸ Nos termos do artigo 58º (“Direito de preferência”), LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵¹⁹ Nos termos da nº1, artigo 155º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação,*

Concretiza o procedimento para exercício do direito de preferência ao estabelecer que a declaração de “não aceitação” do preço convencionado pode ser invocada quando o preço resultante de avaliação requerida a perito da lista oficial pelo preferente for inferior a 20% do preço convencionado. Mais se esclarece que, perante a inexistência de acordo entre as partes, o preço a pagar no âmbito do direito de preferência será fixado nos termos previstos para o processo de expropriação litigiosa.⁵²⁰

Muito embora sejam esclarecidos alguns aspetos relacionados com o exercício do direito de preferência, existem procedimentos e formalidades que carecem de densificação que serão previstas no âmbito de decreto regulamentar a publicar.⁵²¹

VII. Instrumentos de execução

Prevê, como garantia de execução, instrumentos de execução para intervenções públicas, como o recurso à expropriação e/ou à “venda forçada” de edifícios.⁵²²

Podem ser objeto de expropriação:⁵²³

- a) Os terrenos ou os edifícios que sejam necessários à execução de programas e de planos territoriais, bem como à realização de intervenções públicas;
- b) Os prédios que careçam de obras de reconstrução ou remodelação ou devido às más condições de segurança, salubridade ou falta de qualidade estética, quando os proprietários não derem cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 18 meses, à notificação que imponha tal obrigação.

execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²⁰ Nos termos da nº2 e nº3, artigo 155º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²¹ Nos termos da nº4, artigo 155º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²² Nos termos artigo 159º e artigo 160º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²³ Nos termos nº1 e alínea c), nº3 artigo 159º (respectivamente), DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

VIII. “Venda forçada”

No caso da “venda forçada”, o procedimento a seguir é o que se encontra previsto no RJRU.⁵²⁴

A “venda forçada”, em alternativa à expropriação, é aplicável:⁵²⁵

- a) A bens imóveis necessários às operações de regeneração ou de reabilitação urbana, quando os respetivos proprietários não cumpram os ónus e deveres decorrentes de plano territorial;
- b) A edifícios em ruína ou sem condições de habitabilidade (bem como a parcelas de terrenos resultantes da sua demolição) nas situações previstas no RJRU.

IX. “Arrendamento forçado”

Os edifícios e frações autónomas que sejam objeto de ações de reabilitação podem ser sujeitas a “arrendamento forçado”, nos termos e condições previstas no RJRU.⁵²⁶

⁵²⁴ Nos termos do artigo 62º (“Venda forçada”), LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵²⁵ Nos termos alínea a) e b), nº1, artigo 160º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)*

⁵²⁶ “(...) nos termos e condições previstas no artigo 59º do regime jurídico da reabilitação urbana, com as necessárias adaptações.” Nos termos artigo 161º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)*

Conforme estipula o artigo 59º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

“1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no nº 2 do artigo 55º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096º do Código Civil.

2 - (Revogado.)

3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no nº 3 do artigo 73º.

4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18º do Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei nº 306/2009, de 23 de outubro.”

Nos termos LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.”

X. Reestruturação da propriedade

Prevê a possibilidade de reestruturação da propriedade⁵²⁷ que visa contribuir para a execução de operações de reabilitação e regeneração urbanas.⁵²⁸

XI. PM e PIM / mecanismos de incentivo

Visando uma intervenção integrada, e global, no território estabelece que os planos municipais e intermunicipais devem prever mecanismos de incentivo que visem prosseguir a reabilitação e regeneração urbana.⁵²⁹

XII. Benefícios e encargos / meios financeiros adicionais

No âmbito dos mecanismos de incentivos, e no respeito pelos princípios de justa repartição de benefícios e encargos e a redistribuição de mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, os instrumentos de planeamento devem ter em consideração a possibilidade de obtenção, por parte dos municípios, de meios financeiros adicionais para o financiamento da reabilitação urbana.⁵³⁰

⁵²⁷ “1 - São operações de reestruturação da propriedade o fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade. 2 - O fracionamento, o emparcelamento e o reparcelamento da propriedade do solo realiza-se de acordo com o previsto nos planos territoriais, devendo as unidades prediais ser adequadas ao aproveitamento do solo neles estabelecido.” Nos termos nº1 e nº2, artigo 162º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²⁸ Nos termos alínea b), nº3, artigo 162º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵²⁹ Nos termos alínea d), artigo 173º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

⁵³⁰ Nos termos do nº1 e alínea b), nº2, artigo 176º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.* (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)

1.3.3.4 | RJUE

O Decreto-Lei nº555/99, 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), tem sofrido alterações significativas com o propósito de promover uma simplificação legislativa e de reduzir os tempos inerentes aos processos de licenciamento, redesenhando, assim, um processo administrativo complexo e nem sempre perceptível para o cidadão e para as empresas.

As sucessivas alterações introduzidas procuraram obter o necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular, adotando um novo padrão de controlo prévio das atividades, assente no princípio da confiança nos intervenientes e limitando as situações que devem ser objeto de análise e controlo pela Administração.⁵³¹

Neste sentido, o Conselho de Ministros, a 29 de Maio de 2014, aprovou a alteração ao RJUE⁵³² visando o aumento da eficiência dos serviços da administração pública e a capacitação do poder local promovendo, em simultâneo, a responsabilização dos particulares.

DL 136/2014
- 13ª Alteração
ao RJUE
- 2ª alteração
ao RJRU

A alteração ao RJUE, instituída pelo Decreto-Lei nº136/2014, 9 de setembro,⁵³³ vem reforçar o empenho na simplificação e na aproximação ao cidadão e às empresas, introduzindo alterações, em particular, em alguns aspetos do procedimento de controlo prévio das operações urbanísticas.

⁵³¹ Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº136/2014 - D.R. I Série Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. *O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.*

⁵³² Comunicado do Conselho de Ministros a 29 de maio/2014: “1. O Conselho de Ministros aprovou a alteração do regime jurídico da urbanização e edificação. Esta alteração visa obter o equilíbrio entre a diminuição do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular. É adotado um novo padrão de controlo prévio assente no princípio da confiança nos intervenientes. Seguindo o princípio da simplificação administrativa, concretiza-se um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela eficiência e eficácia. Neste contexto, quando as condições de realização da operação urbanística se encontrem adequadamente definidas, a apresentação de comunicação permite ao interessado proceder imediatamente à sua realização após o pagamento das taxas devidas. A câmara municipal passa a ser o único interlocutor e gestor do procedimento, cabendo-lhe igualmente promover as conferências destinadas a concertar as posições das entidades externas envolvidas, sendo estas conferências abertas à participação do interessado no processo. É ainda revisto o conceito de reconstrução, reduzindo os formalismos de controlo prévio e incentivando a reabilitação e a regeneração.”

Disponível em:

<http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministro-da-presidencia-e-dos-assuntos-parlamentares/documentos-oficiais/20140529-cm-comunicado.aspx>

⁵³³ DECRETO-LEI Nº136/2014 - D.R. I Série Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. *O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.*

Veio, desta forma, simplificar o controlo de operações urbanísticas⁵³⁴ efetuado mediante o procedimento de comunicação prévia, a qual, quando corretamente instruída, dispensa a prática de atos permissivos. Assim, quando as condições de realização da operação urbanística se encontrem suficientemente definidas, a apresentação de comunicação permite ao interessado proceder à realização de determinadas operações urbanísticas imediatamente após o pagamento das taxas devidas.⁵³⁵

Associado a este esforço de simplificação, junta-se o correspondente reforço da responsabilização dos intervenientes nas operações urbanísticas, por um lado, assim como das medidas de tutela da legalidade urbanística, por outro.⁵³⁶

Igualmente, vem permitir de uma forma inovadora, a participação do próprio interessado nas conferências decisórias quando existam pareceres negativos das entidades consultadas, contribuindo, assim, para a maior transparência do processo de licenciamento e, consequentemente, para a aproximação dos cidadãos e da Administração, contribuindo para a garantia de processos simples, rápidos e transparentes indispensáveis à competitividade económica e à segurança dos investimentos (essencial para o envolvimento de privados em operações de reabilitação urbana).

Vem ainda, proceder à revisão do conceito de reconstrução, passando este a corresponder às obras de construção decorrentes da demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas, contribuindo, assim, para a clarificação do regime de controlo a que estão sujeitas estas operações, incentivando, por essa via, a reabilitação e a regeneração como fatores de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão territorial.

⁵³⁴ “O princípio da simplificação administrativa constitui um corolário dos princípios constitucionais da desburocratização e da eficácia na organização e funcionamento da Administração Pública, assim como uma das formas de concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia. A diminuição dos custos administrativos constitui, ainda, um fator de competitividade económica dos Estados, das empresas e dos cidadãos em geral.” Nos termos do Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº136/2014 - D.R. I Série Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

⁵³⁵ “Trata-se de situações em que a salvaguarda dos interesses públicos a elas correspondentes se alcança pela via de um controlo prévio de natureza meramente formal, nomeadamente nas situações em que as operações se encontram já enquadradas por atos de licenciamento de loteamento ou de informação prévia. Concretiza -se assim, o princípio consagrado na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, segundo o qual a realização de operações urbanísticas depende, em regra, de controlo prévio vinculado à salvaguarda dos interesses públicos em presença e à definição estável e inequívoca da situação jurídica dos interessados.” Nos termos do Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº136/2014 - D.R. I Série Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

⁵³⁶ “Pode ser dispensado o cumprimento de normas técnicas relativas à construção cujo cumprimento se tenha tornado impossível ou que não seja razoável exigir, desde que se verifique terem sido cumpridas as condições técnicas vigentes à data da realização da operação urbanística em questão, competindo ao requerente fazer prova de tal data.” Nos termos do nº5, artigo 120º-A, Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

De seguida, faz-se um apontamento de algumas considerações propostas pelo Decreto-Lei nº136/2014, 9 de setembro, que se cruzam (direta ou indiretamente) com o RJRU.

I. Conceito de “Obras de reconstrução”

Conforme já referido, vem definir as obras de reconstrução como as obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstituição da estrutura das fachadas.⁵³⁷

II. Tipificação das operações urbanísticas

Em função da tipificação e classificação do tipo de obra estabelece um regime de controlo para a operação urbanística. Desta forma, deverá distinguir-se:

1. *Obras de reconstrução que “implicam” aumento da altura da fachada ou do número de pisos;*
 - O procedimento de controlo prévio aplicável é o licenciamento.⁵³⁸
2. *Obras de reconstrução que “não implicam” aumento da altura da fachada ou do número de pisos;*
 - O procedimento aplicável é a comunicação prévia, sendo este procedimento mais célere.⁵³⁹

III. Lei de Bases e os “fins” (na perspetiva da coesão territorial)

Veio alargar o âmbito em que as câmaras municipais podem proceder à alteração das condições de licença ou comunicação prévia de operações de loteamento.

Agora, prevê-se expressamente que a câmara municipal pode proceder à alteração das condições de licença ou de comunicação prévia de operações de loteamento, por sua iniciativa, desde que tal alteração se mostre necessária à execução de “área de reabilitação urbana”.⁵⁴⁰

IV. Direito à informação

Em cumprimento do direito à informação⁵⁴¹ impõe que as câmaras municipais devem manter atualizada a relação dos instrumentos de gestão territorial e as “áreas de reabilitação urbana” existentes no município.⁵⁴²

⁵³⁷ Nos termos da alínea c) artigo 2º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo DL 136/2014, de 9 de setembro.

⁵³⁸ Nos termos alínea e) do n.º 2 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo DL 136/2014, de 9 de setembro.

⁵³⁹ Nos termos alínea a) do n.º 4 do artigo 4º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro,

⁵⁴⁰ Nos termos n.º 1 do artigo 48º do Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro.

⁵⁴¹ Em articulação com o previsto no artigo 5º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e*

V. Alterações específicas ao RJRU

Vem proceder a alterações ao RJRU que se prendem exclusivamente com a instrução dos procedimentos e com o conteúdo e os autores dos termos de responsabilidade.⁵⁴³

Igualmente, procede à revogação das normas que se referem à comunicação prévia quando a área é abrangida por PPRU.⁵⁴⁴

*“Em causa está uma comunicação prévia mais simples que a comunicação prévia normal, pelo que a revogação deste regime especial não pode deixar de significar que a configuração da comunicação prévia no âmbito da reabilitação urbana passa a ser a da comunicação prévia adotada no RJUE.”*⁵⁴⁵

Tendo em conta que, no âmbito do RJRU, sempre se pretendeu que o regime da comunicação prévia fosse mais simples do que o do regime normal, seria contraditório mantê-lo enquanto o do regime normal se configura ainda mais simples, com esta alteração ao RJUE.

Contudo importa referir que seria conveniente esta alteração não constituisse uma resposta a um fim específico mas implicasse uma “correção” ao RJRU para que esta alteração constitui-se uma verificação integrada do diploma.

municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei n.º 380/99, 22 setembro)

⁵⁴² Nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 119º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na redação conferida pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro.

⁵⁴³ “Os artigos 53º-C, 53º-F e 53º-G do do Decreto-Lei n.º 307/ de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.” Nos termos do artigo 4º, DECRETO-LEI N.º 136/2014 - D.R. I Série N.º 173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

⁵⁴⁴ “São revogados o nº3 do artigo 53º-D, o artigo 53º-E e o nº4 do artigo 53º-F do Decreto-Lei n.º 307/ de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.” Nos termos do nº2, artigo 9º DECRETO-LEI N.º 136/2014 - D.R. I Série N.º 173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

⁵⁴⁵ OLIVEIRA, Fernanda Paula (2015) - *Mais uma Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. O Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro*. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2015, p.65.

1.3.3.5 | Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU)

O Conselho de Ministros, a 20 de fevereiro de 2014, aprovou o Decreto-Lei nº53/2014, 8 de abril, referente ao “Regime Excecional para a Reabilitação Urbana” (RERU), diploma que estabelece um regime excecional e transitório a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos trinta anos ou localizados em ARU’s, sempre que estejam afetos ou se destinem a afetar total ou predominantemente ao uso habitacional.

Esta medida visa *“promover uma política de cidades capaz de responder às necessidades e recursos de hoje, num edificado já existente e que importa recuperar tornando-o atrativo e capaz de gerar riqueza agora e no futuro.”*⁵⁴⁶

Para a preparação deste diploma foi constituída uma comissão⁵⁴⁷ com o objetivo de definir as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos» *“visando dispensar as obras de reabilitação da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana.”*⁵⁴⁸

O RERU propõe-se como diploma complementar ao RJRU, com caráter excecional e de âmbito temporal de vigência determinado de sete anos contados da sua entrada em vigor⁵⁴⁹, associado ao intervalo temporal do próximo período de programação financeira 2014-2020.

Conforme já referido, o RERU aplica-se à reabilitação de edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos trinta anos ou localizados em ARU’s, sempre que se destinem ao uso habitacional⁵⁵⁰ e, desde que a operação urbanística não origine desconformidades nem agrave as existentes, ou contribua para a melhoria das condições de segurança e salubridade do edifício ou fração.

⁵⁴⁶ Comunicado do Conselho de Ministros, 20 fevereiro de 2014.

Disponível em:

<URL:<http://www.portugal.gov.pt/pt/os-ministerios/ministro-da-presidencia-e-dos-assuntos-parlamentares/documentos-oficiais/20140220-cm-comunicado.aspx>>

⁵⁴⁷ *“É criada a Comissão Redatora do projeto de diploma legal que estabelecerá as «Exigências Técnicas Mínimas para a Reabilitação de Edifícios Antigos», regime excecional e transitório visando, em complemento das medidas consagradas no Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com a redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, dispensar as obras de reabilitação urbana da sujeição a determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, quando as mesmas, por terem sido orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios existentes, possam constituir um entrave à dinamização da reabilitação urbana.”*

Extraído do Preâmbulo do DESPACHO Nº14574/2012 - D.R. II SÉRIE Nº218 (12-11-2012); p.36827.

⁵⁴⁸ Comunicado do Conselho de Ministros, 20 fevereiro de 2014.

⁵⁴⁹ O Decreto-Lei nº53/2014, 8 de abril, entrou em vigor no dia seguinte à sua publicação com um período de vigência de sete anos - até 9 de abril/2021.

⁵⁵⁰ *“Considera-se que um edifício ou fração se destina a ser afeto, predominantemente, a uso habitacional quando pelo menos 50% da sua área se destine a habitação e a usos complementares, designadamente, estacionamento, arrecadação ou usos sociais.”* Nos termos do nº3, artigo 2º do DECRETO-LEI Nº53/2014 - D.R. I Série Nº69 (08-04-2014); p.2337-2340. *Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.*

Consideram-se operações de reabilitação as seguintes operações urbanísticas:⁵⁵¹

- a) *Obras de conservação;*
- b) *Obras de alteração;*
- c) *Obras de reconstrução;*
- d) *Obras de construção ou de ampliação, na medida em que sejam condicionadas por circunstâncias preexistentes que impossibilitem o cumprimento da legislação técnica aplicável, desde que não ultrapassem os alinhamentos e a cêrcea superior das edificações confinantes mais elevadas e não agravem as condições de salubridade ou segurança de outras edificações;*
- e) *Alterações de utilização.*

A aplicação do RERU prevê a dispensa temporária do cumprimento de algumas normas previstas em regimes especiais relativos à construção, designadamente:

No âmbito do Regulamento Geral da Edificação Urbana (RGEU):

(Artigo 3.º - Dispensa de aplicação do Regulamento Geral das Edificações Urbanas)

As obras de reabilitação ficam isentas de algumas disposições do RGEU mediante dois princípios:

- I. A proteção da propriedade adjacente;
- II. A segurança de pessoas e bens.⁵⁵²

No âmbito das normas técnicas de acessibilidades:

(Artigo 4.º - Dispensa de aplicação do regime legal de acessibilidades)

Aplicação do regime legal das acessibilidades com dispensa do cumprimento de algumas normas técnicas.⁵⁵³

⁵⁵¹ Nos termos do nº2, artigo 2º do DECRETO-LEI Nº53/2014 - D.R. I Série Nº69 (08-04-2014); p.2337-2340. *Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.*

⁵⁵² Situações excepcionadas: alturas máximas dos degraus, área mínima de instalações sanitárias, área mínima do fogo, área mínima dos compartimentos de habitação, área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo, o pé-direito mínimo, habitação em cave e sótãos, iluminação e ventilação, largura dos corredores, largura mínima do lance de escadas, obrigatoriedade de elevadores, tamanho mínimo dos logradouros.

⁵⁵³ Designadamente: acesso por meios mecânicos aos diferentes pisos, largura e tamanho dos patamares de escadas, largura mínima das instalações sanitárias, largura mínima dos corredores, obrigatoriedade de rampas.

No âmbito dos projetos de especialidades:

Requisitos acústicos

(Artigo 5.º - Dispensa de aplicação de requisitos acústicos)

Dispensa do cumprimento de requisitos acústicos, previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, salvo quando se trate de operações urbanísticas cujo objeto sejam as partes do edifício ou frações autónomas destinadas a usos não habitacionais.

Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica

(Artigo 6.º - Requisitos de eficiência energética e qualidade térmica)

Dispensa do cumprimento dos requisitos mínimos de eficiência energética e qualidade térmica nas situações em que existam incompatibilidades de ordem técnica, funcional ou de valor arquitetónico, desde que justificadas mediante termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto.

Instalações de gás

(Artigo 7.º - Instalações de gás em edifícios)

Não é obrigatória a instalação de redes de gás, nem a apresentação do respetivo projeto, relativamente aos edifícios abrangidos pelo RERU, quando não esteja prevista a sua utilização e desde que esteja prevista outra fonte energética.

Infraestruturas de telecomunicações

(Artigo 8.º - Infraestruturas de telecomunicações em edifícios)

Apenas é obrigatória a instalação de infraestruturas de telecomunicações, como espaços para as tubagens da coluna montante do edifício; as redes de tubagem necessárias para a eventual instalação posterior de diversos equipamentos, cabos e outros dispositivos; ou passagem aérea de topo e entrada de cabos subterrânea. Essas tubagens devem garantir a ligação das redes e infraestruturas públicas de comunicações do exterior do edifício até ao interior.

Segurança estrutural

(Artigo 9.º - Salvaguarda estrutural)

Apesar da dispensa de aplicação de determinadas normas técnicas, o RERU estabelece expressamente que as intervenções não podem diminuir as condições de segurança e salubridade dos edifícios nem a segurança estrutural, nomeadamente a segurança sísmica do edifício.⁵⁵⁴

⁵⁵⁴ O Governo lançou um guia prático sobre o RERU, onde são apresentados exemplos práticos de soluções técnicas de intervenção. Disponível em:
<URL:http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/RERU/RE_RU_0_Indice.pdf>

1.3.3.6 | Código de Expropriações (CE)

É feita referência expressa do Código de Expropriações⁵⁵⁵ no RJRU, enquanto instrumento na persecução da execução da ORU e no cumprimento dos objetivos precunizados pela mesma, e sempre “na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional”, conforme sistematicamente refere o RJRU.

No que se refere aos instrumentos de política urbanística, o RJRU reuniu as diversas figuras que se encontravam dispersas e, desta forma, agrupou “os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.”⁵⁵⁶

É no conjunto destes instrumentos que podemos enquadrar por via direta, ou indireta, a “expropriação”.

“A expropriação apresenta-se, genericamente, como um procedimento de aquisição de bens, com vista à realização de um interesse público, estando em regra ancorada na prática de um acto ablatório do direito de propriedade ou de demais direitos sobre o objecto expropriandi: a declaração de utilidade pública.”⁵⁵⁷

A grande capacitação dada ao RJRU é evidenciada por esta articulação com o Código de Expropriações na medida em que concede à entidade gestora a utilização, em situações várias, deste instrumento de execução da ORU. Confirmação desde facto é a possibilidade de constituição, por via da aprovação da ORU, de “*causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.*”⁵⁵⁸

Contudo, “*um dos principais obstáculos que têm sido colocados ao recurso às expropriações (...) prende-se com a necessidade de previsão e mobilização de meios financeiros (nem sempre previsíveis na sua globalidade, à data do início do procedimento) por parte da entidade beneficiária da expropriação que, no caso da reabilitação urbana, é a entidade gestora.*”⁵⁵⁹

Fazendo vários enquadramentos da aplicação do RJRU podemos diferenciar vários “tipos de expropriação”, designadamente:

⁵⁵⁵ LEI Nº56/2008 - D.R. I Série Nº171 (04-09-2008); p.6191-6210. *Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei 168/99, de 18 de Setembro.*

⁵⁵⁶ Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* (RJRU, versão original)

⁵⁵⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* Coimbra: Livraria Almedina, 2011, p.249.

⁵⁵⁸ Nos termos do artigo 32º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁵⁹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, cit.557, p.249.

- I. Em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas, e no âmbito de uma ORU sistemática, o recurso ao regime da “expropriação” ou de “venda forçada”;⁵⁶⁰
- II. A título principal, sem prévia notificação do proprietário, para proceder às obras necessárias à execução da ORU;⁵⁶¹
- III. Pelo incumprimento do proprietário do dever de reabilitar;⁵⁶²
- IV. Na reestruturação da propriedade a possibilidade da entidade gestora da ORU de expropriar designadamente as faixas adjacentes contínuas, terrenos e prédios urbanos.⁵⁶³

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da ORU rege-se pelo disposto no Código das Expropriações, com as especificidades previstas no RJRU, designadamente:⁵⁶⁴

- a) *A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;*
- b) *A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, em caso de delegação do poder de expropriação;*
- c) *O carácter urgente deste tipo de expropriação.*

Igualmente, importa referir que o RJRU retoma o mecanismo da “venda forçada” de imóveis que *“obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade.”* O procedimento de “venda forçada” constrói-se de forma aproximada à expropriação *“consagrando-se as garantias equivalentes às previstas no Código de Expropriações e garantindo-se o pagamento ao proprietário de um valor nunca inferior ao de uma justa indemnização”*.⁵⁶⁵

⁵⁶⁰ Nos termos do nº3, artigo 55º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶¹ Nos termos do nº1, artigo 61º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶² Nos termos do nº2, artigo 61º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶³ Nas condições previstas nas alíneas a), b), c) e d), nº1, artigo 64º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶⁴ Nos termos do nº3, artigo 61º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶⁵ Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.* (RJRU, versão original)

1.3.3.7 | Tributação e Benefícios Fiscais

O RJRU estipula que a proposta de delimitação da ARU deve conter, desde logo, a definição do quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.⁵⁶⁶

Desta forma, a delimitação e aprovação da ARU constitui o município na obrigação de definir os benefícios fiscais a conceder, em sede de IMI e IMT, mas não decorre do RJRU a obrigação de conceder benefícios fiscais referentes à obtenção de redução e/ou isenção de taxas municipais, sendo discricionária a sua definição.

Igualmente, para além da definição dos impostos municipais, a delimitação e aprovação da ARU confere aos proprietários e titulares de outros direitos ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.⁵⁶⁷

Este direito dependerá dos apoios estabelecidos para a reabilitação urbana ao momento da sua aplicação.

Antes de enunciar o enquadramento legal a aplicar no âmbito dos benefícios fiscais importa um esclarecimento inicial no que se refere a áreas de intervenção.

Os benefícios fiscais encontram-se identificados em alguns diplomas legais os quais, embora tenham como referência um conceito distinto de “área de reabilitação urbana”⁵⁶⁸ do

⁵⁶⁶ Nos termos da alínea c), n.º1, artigo 13.º, conjugado com a alínea a) do artigo 14.º, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶⁷ “(...) sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.” Nos termos da alínea b) do artigo 14.º, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁵⁶⁸ Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana - artigo 82.º da Lei nº67-A/2007, 31 de dezembro (OE 2008):

“Art.º2 b) - “Área de Reabilitação Urbana” a área territorialmente delimitada, caracterizada pela degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, do equipamento social, das áreas livres e do espaço público e podendo abranger zonas históricas ou antigas, como tal qualificadas em planos municipais de ordenamento do território, zonas de protecção de imóveis classificadas nos termos da Lei de Bases do Património Cultural e outras zonas urbanas degradadas onde se verifique a predominância de edifícios com deficientes condições de solidez, segurança, salubridade e estética, em particular as classificadas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU).” (...)“Art.º3 n.º2 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido o parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.”

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Aditamento) - artigo 99.º da Lei nº64 - A/2008, 31 de dezembro (OE 2009) (Aditados os artigos 70.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais):

“Art.º71 (...)”

N.º22 b) - “Área de Reabilitação Urbana” à área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

N.º23 - A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana

definido no RJRU, não podem deixar de se aplicar a estas por força de o RJRU se instituir como o regime jurídico da reabilitação urbana com vista à operacionalização e execução da mesma.⁵⁶⁹

Como instrumento adicional ao incentivo de ações de reabilitação urbana, são consagradas um conjunto de medidas de forma *“estimular a actividade do mercado, não só através do suporte do processo de desenvolvimento mas também moderando as externalidades negativas, salvaguardando as necessidades sociais, conservando recursos e protegendo a herança cultural.”*⁵⁷⁰

Entendeu o Estado que a sua posição, enquanto interveniente no processo de reabilitação urbana, também deveria passar por uma ação de criar incentivos aos particulares utilizando, para tal, mecanismos da sua competência.

Esta posição reflete-se nas propostas de sucessivos orçamentos de estado onde se preveem condições específicas de tributação e de benefícios fiscais. Estas medidas procuram suportar o risco através do financiamento público por via de incentivos fiscais.

Desta forma, o financiamento público assenta nos seguintes pressupostos:

- I. *“Se através da utilização de subsídios e/ou incentivos fiscais as taxas de retorno aumentam no locais onde tradicionalmente têm sido baixas, então o investimento poderá ser desviado de outras áreas ou actividades para as áreas centrais, até às taxas de retorno se igualarem;*
- II. *Portanto, em teoria, o investimento do sector privado deveria fluir para as áreas centrais das cidades em que a acção do governo apoia os processos de mercado.”*⁵⁷¹

para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na acção de reabilitação.

Nº24 - *A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido o parecer do IHRU, I.P., no prazo de 30 dias improrrogáveis.* Nº25 - *Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior.”*

⁵⁶⁹ O artigo 80º referente às áreas de reabilitação urbana para efeitos previstos no *“Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana”*, vem salvaguardar estas áreas criando um regime transitório que permita que uma área não tinha sido delimitada nos termos do RJRU *“ainda assim possa obter os benefícios fiscais (...). A fundamentação para esta opção está no facto de, estando em causa um regime anterior (...), se pretender garantir as legítimas expectativas dos respectivos destinatários.”* In OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment., cit.557, p.305.

⁵⁷⁰ RIBEIRO, Rui Vaz das Neves Macedo - *Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana*. Lisboa: Faculdade de Arquitectura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, junho 2005. Tese de Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano, p.43.

⁵⁷¹ Idem, p.43.

Importa a clarificação de conceitos para, da melhor forma, enquadrar o âmbito das várias propostas assumidas pelo Estado, para as ações de reabilitação, através dos sucessivos orçamentos de estado.⁵⁷² Desta forma, começa-se por definir conceitos como tributação e benefícios fiscais.

A tributação⁵⁷³ é constituída pelos impostos, taxas e contribuições que se constituem pelos seguintes pressupostos:⁵⁷⁴

- I. *“Os impostos assentam na capacidade contributiva revelada através do rendimento e do património;*
- II. *As taxas assentam na prestação concreta de um serviço público, na utilização de um bem do domínio público ou na remoção de um obstáculo jurídico ao comportamento dos particulares;*
- III. *As contribuições especiais são consideradas impostos e assentam na obtenção pelo sujeito passivo de benefícios ou aumentos de valor dos seus bens (em resultado de obras públicas ou da criação ou ampliação de serviços públicos) ou no especial desgaste de bens públicos ocasionado pelo exercício de uma actividade.”*

A tributação tem como fim satisfazer as necessidades financeiras do Estado respeitando os princípios da generalidade, igualdade, legalidade e justiça material.

Consideram-se *“benefícios fiscais as medidas de carácter excepcional instituídas para tutela de interesse públicos extra fiscais que sejam superiores aos da própria tributação que impedem.”*⁵⁷⁵

⁵⁷² Sobre este tema importa a consulta da Tese de Mestrado, Ibidem, p. 97.

⁵⁷³ *“O principal objectivo da tributação consiste na arrecadação de receitas, mas também pode ser usada: como regulador económico, na redistribuição do rendimento e da riqueza; bem como para modificar comportamentos. Como exemplo do uso da tributação para modificar comportamentos podemos mencionar a imposição de taxas ambientais quando se pretende diminuir a poluição ou a utilização de um determinado recurso natural.”* Idem, p.45.

⁵⁷⁴ Idem, p.100.

⁵⁷⁵ De acordo com nº1, artigo 2º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (na actual redacção) Estatuto de Benefícios Fiscais (EBF) aprovado pelo Decreto-Lei nº 215/89, 1 de julho, e alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei nº198/2001, 3 de julho; Decreto-Lei nº108/2008, 26 de junho; Lei nº64-A/2008, 31 de dezembro; Lei nº10/2009, 10 de março; Decreto-Lei nº185/2009, 12 de agosto; Decreto-Lei nº249/2009, 23 de setembro, Decreto-Lei nº292/2009, 13 de outubro; Lei nº3-B/2010, 28 de abril; Lei nº55-A/2010, 31 de dezembro; Lei nº64-B/2011, 30 de dezembro; Lei nº20/2012, 14 de maio, Lei nº31/2012, 14 de agosto; Lei nº66-B/2012, 31 de dezembro; Decreto-Lei nº82/2013, 17 de junho; Lei nº51/2013, 24 de julho; Lei nº83/2013, 9 de dezembro; Lei nº83-C/2013, 31 de dezembro; Lei nº64/2015, 1 julho.

São considerados benefícios fiscais:⁵⁷⁶

- I. *As isenções;*
- II. *As reduções de taxas;*
- III. *As deduções à matéria colectável e à colecta;*
- IV. *As amortizações e reintegrações aceleradas;*
- V. *Outras medidas fiscais que obedecem às características enunciadas na sua definição.*

Os benefícios fiscais são considerados “despesas fiscais” sendo estes previstos no orçamento de estado.

Benefícios Fiscais

A reabilitação urbana tem vindo a beneficiar de significativos apoios fiscais, criados através do “Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana”, instituído pelo OE de 2008, tendo sido reforçados e ampliados pelo OE de 2009.

Os benefícios fiscais abrangidos por estas disposições legais são, designadamente, os seguintes:

a) IMI⁵⁷⁷

«Dentro dos limites da ARU»

- *Isenção de imposto por 5 anos para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação podendo esta isenção ser renovada por mais 5 anos (esta isenção carece de deliberação da Assembleia Municipal);*
- *Redução das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias ou zonas delimitadas de Freguesias que sejam objecto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação;*
- *Redução das taxas de IMI em 20% para os prédios arrendados localizados em áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias;*
- *Agravamento das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias que sejam objecto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação;*
- *Agravamento no triplo das taxas de IMI no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas (verificação/validação a realizar de forma anual e carece de comunicação aos serviços de Finanças);*

⁵⁷⁶ Enumeração de acordo com nº2 do Art.2 do Estatuto dos Benefícios Fiscais (na actual redacção).

⁵⁷⁷ Código de Imposto sobre Imóveis (CIMI) - aprovado Decreto-Lei nº287/2003, 12 de novembro e alterado pelos seguintes diplomas: Declaração de Rectificação nº4/2004, 9 de janeiro; Decreto-Lei nº211/2005, 7 de dezembro; Lei nº6/2006, 27 de fevereiro; Lei nº21/2006, 23 de junho; Decreto-Lei nº238/2006, 20 de dezembro; Lei nº53-A/2006, 29 de dezembro; Lei nº67-A/2007, 31 de dezembro; Lei nº64/2008, 5 de dezembro; Lei nº64-A/2008, 31 de dezembro; Lei nº55-A/2010, 31 de dezembro; Lei nº60-A/2011, 30 de novembro; Lei nº64-B/2011, 30 de dezembro; Lei nº20/2012, 14 de maio; Lei nº64/2012, 20 de dezembro; Lei nº66-B/2012, 31 de dezembro; Lei nº83-C/2013, 31 de dezembro.

- *Agravamento de 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.*

«Fora dos limites da ARU»

- *Isenção pelo período de 2 anos para os prédios urbanos objecto de reabilitação urbanística;*
- *Redução das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias ou zonas delimitadas de Freguesias que sejam objecto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação;*
- *Redução das taxas de IMI em 20% para os prédios arrendados localizados em áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias;*
- *Agravamento das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias que sejam objecto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação;*
- *Agravamento no triplo das taxas de IMI no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas (verificação/validação a realizar de forma anual e carece de comunicação aos serviços de Finanças);*
- *Agravamento de 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.*

b) IMT

«Dentro dos limites da ARU»

- *Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.*

«Fora dos limites da ARU»

- *Isenção sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respectivas obras.*

c) IRS:

«Dentro dos limites da ARU»

- *Dedução à colecta, até ao limite de 500,00€ de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de actualização da renda nos termos do art.º27 do NRAU;*

- *Tributação à taxa de 5%, as mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação;*

- *Tributação à taxa de 5% os rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respectivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de actualização faseada das rendas nos termos do art.º27 do NRAU e que sejam objecto de acções de reabilitação.*

«Fora dos limites da ARU»

- *Dedução à colecta, até ao limite de 500€, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de actualização da renda nos termos do art. 27º do NRAU.*

d) IRC:

«Dentro dos limites da ARU»

- *Isonção de IRC, os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus activos sejam bens imóveis sujeitos a acções de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.*

e) IVA.⁵⁷⁸

«Dentro dos limites da ARU»

- *Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de reabilitação urbana realizadas nos imóveis e no espaço público;*

A medida também abrange as empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da sua localização sejam contratadas directamente pelo IHRU bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou

⁵⁷⁸ Código de Imposto sobre Valor Acrescentado (CIVA) - aprovado pelo Decreto-Lei nº394-B/84, 26 de dezembro e alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei nº102/2008, 20 de junho; Declaração de Rectificação nº44-A/2008, 13 de agosto; Lei nº64-A/2008, 31 de dezembro; Lei nº10/2009, 10 de março; Decreto-Lei nº136-A/2009, 5 de junho; Decreto-Lei nº186/2009, 12 de agosto; Decreto-Lei nº249/2009, 23 de setembro; Decreto-Lei nº292/2009, 13 de outubro; Lei nº2/2010, 15 de março; Lei nº3-B/2010, 28 de abril; Decreto-Lei nº134/2010, 27 de dezembro; Lei nº55-A/2010, 31 de dezembro; Lei nº64-B/2011, 30 de dezembro; Lei nº14-A/2012, 30 de março; Decreto-Lei nº197/2012, 24 de agosto; Lei nº66-B/2012, 31 de dezembro; Declaração de Rectificação nº11/2013, 28 de fevereiro; Decreto-Lei nº71/2013, 30 de maio; Lei nº51/2013, 24 de julho; Lei nº3-C/2013, 31 de dezembro.

fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas de apoiados financeiramente pelo IHRU.

Também se encontram abrangidas as empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestação de serviços com ela conexos cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica, desde que as habitações integrem no âmbito da política social de habitação designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação a custos controlados, majorados em 20% desde que certificados pelo IHRU.

- *Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva qualquer que seja a respectiva modalidade;*
- *Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação com excepção dos trabalhos de limpeza de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos das piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou mini-golfe ou instalações similares.*

«Fora dos limites da ARU»

- *Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade colectiva qualquer que seja a respectiva modalidade.*
- *Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de beneficiação remodelação renovação restauro reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afectos à habitação com excepção dos trabalhos de limpeza de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos das piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou mini-golfe ou instalações similares.*

O reconhecimento destes instrumentos para a dinamização da reabilitação urbana é de grande relevância. Para além da consagração da disciplina jurídica que, equilibrando a prossecução do interesse coletivo com a satisfação dos interesses particulares envolvidos e assegurando a máxima redução dos custos de contexto, favoreça e promova a reabilitação urbana (no quadro tanto de intervenções integradas e coordenadas, como de intervenções em edifícios e frações).

1.3.3.8 | Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais

O Decreto-Lei nº305/2009, 23 de outubro, veio estabelecer o enquadramento jurídico da organização dos serviços das autarquias locais, revogando o Decreto-Lei nº116/84, 6 de abril, e aplica-se aos serviços da administração autárquica dos municípios e das freguesias.

A organização, a estrutura e o funcionamento dos serviços da administração autárquica devem orientar-se pelos princípios da unidade e eficácia da ação, da aproximação dos serviços aos cidadãos, da desburocratização, da racionalização de meios e da eficiência na afetação de recursos públicos, da melhoria quantitativa e qualitativa do serviço prestado e da garantia de participação dos cidadãos, bem como, pelos demais princípios constitucionais aplicáveis à atividade administrativa.

Neste sentido, a resposta a este propósito pressupõe a organização dos órgãos e serviços autárquicos para que lhes seja possível responder, da melhor forma, às solicitações decorrentes de novas atribuições e competências, através de um modelo mais operativo.

A melhoria das condições de exercício da missão, das funções e das atribuições das autarquias locais, assim como das competências dos seus órgãos e serviços, radicam na diminuição das estruturas e níveis decisórios, evitando a dispersão de funções ou competências por pequenas unidades orgânicas, e no recurso a modelos flexíveis de funcionamento, em função dos objetivos, do pessoal e das tecnologias disponíveis, na simplificação, racionalização e reengenharia de procedimentos administrativos, conferindo eficiência, eficácia, qualidade e agilidade ao desempenho das suas funções e, numa lógica de racionalização dos serviços e de estabelecimento de metodologias de trabalho transversal, a agregação e partilha de serviços que satisfaçam necessidades comuns a várias unidades orgânicas. Com o Decreto-Lei nº305/2009, 23 de outubro, procura-se garantir uma maior racionalidade e operacionalidade dos serviços autárquicos, assegurando que uma maior autonomia de decisão.

A estrutura interna dos serviços municipais consiste, deve ser adequada às respetivas atribuições do município, devendo obedecer aos seguintes modelos:⁵⁷⁹

- I. Estrutura hierarquizada;
- II. Estrutura matricial.

A articulação entre o Decreto-Lei nº305/2009, 23 de outubro, e o RJRU reporta-se à possibilidade de constituição, por via da aplicação deste diploma, de “Equipas de projeto”⁵⁸⁰ ou “Equipas multidisciplinares”⁵⁸¹ enquanto “Entidade Gestora” das ORU’s.

⁵⁷⁹ Nos termos do artigo 9º, DECRETO-LEI Nº305/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7953-7976. *Estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais.*

⁵⁸⁰ “1 - A deliberação fundamentada da câmara municipal para a criação de equipas de projecto, no âmbito da estrutura hierarquizada, deve estabelecer obrigatoriamente: a) A designação do projecto; b) Os termos e a duração do mandato, com a definição clara dos objectivos a alcançar; c) O coordenador do projecto; d) O número de elementos que deve integrar a equipa de projecto e suas funções. 2 - A

Desta forma, por deliberação fundamentada, é possível dotar o município de uma estrutura com objetivos específicos, com funções e desempenho específico de coordenação e gestão dos processo de reabilitação urbana a desenvolver pelo município.

A utilização destas figuras é facultativa, podendo o município integrar as funções de “Entidade gestora” a uma unidade orgânica, já existente ou a consituir.

O Decreto-Lei nº305/2009, 23 de outubro, veio flexibilizar a organização dos serviços municipais, facilitando a sua articulação horizontal e o carácter integrado e pluridisciplinar, em consonância com o RJRU no enquadramento das “Entidades Gestoras” sendo, desta forma, possível criar uma estrutura interna do município que cumpra as funções de “Entidade Gestora”, com um carácter autónomo e conhecedora de procedimentos, com maior proximidade (ao vários níveis) da realidade a intervir.

equipa de projecto considera -se automaticamente extinta uma vez decorrido o prazo pelo qual foi constituída (...).” Nos termos do artigo 11º, DECRETO-LEI Nº305/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7953-7976. Estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais.

⁵⁸¹ “1 - A estrutura matricial é adoptada sempre que as áreas operativas dos serviços se possam desenvolver essencialmente por projectos, devendo agrupar -se por núcleos de competências ou de produto bem identificados, visando assegurar a constituição de equipas multidisciplinares com base na mobilidade funcional. (...) 3 - A constituição e a designação dos membros das equipas multidisciplinares e das respectivas chefias, a realizar obrigatoriamente de entre efectivos dos serviços, é efectuada através de deliberação da câmara municipal, sob proposta do presidente da câmara.” Nos termos do artigo 12º, DECRETO-LEI Nº305/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7953-7976. Estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais.

1.3.3.9 | Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais

Um pouco por toda a Europa, e sobretudo nas duas últimas décadas, “a figura das empresas de iniciativa e de âmbito local e municipal consolidou-se, como expediente de larga utilização, desde logo na procura de vantagens intuitivamente associadas ao emprego de formas organizativas de carácter empresarial e à regulação do direito privado.”⁵⁸²

A figura de empresa municipal impôs-se como “modelo organizativo de promoção de uma iniciativa económica municipal, e, neste âmbito, como resposta às graves dificuldades financeiras das autarquias locais. Além disso, já num outro horizonte de intenções, a instituição de empresa surgiu também como uma forma de desenvolvimento de parcerias envolvendo as entidades municipais e parceiros privados ou outros parceiros público.”⁵⁸³

No contexto português, “apesar de, pelo menos desde a lei das autarquias locais de 1977, o legislador autorizar expressamente os municípios a fazê-lo, a criação de empresas por iniciativa municipal só se converteu numa realidade com dimensão significativa após a publicação da Lei nº58/98, de 18 de Agosto.”⁵⁸⁴

Por definição, uma empresa municipal é uma empresa e “nela se encontram presentes as duas acepções do conceito de empresa: num sentido subjectivo, a noção de empresa municipal indica-nos um sujeito directo, uma pessoa colectiva ou jurídica; num sentido objectivo, a empresa municipal representa uma organização de meios produtivos e um instrumento objectivo dos sujeitos que a detêm (municípios e eventualmente outros sujeitos).”⁵⁸⁵

A atividade empresarial local é a atividade desenvolvida por municípios e associações de municípios, independentemente da respetiva tipologia, e pelas áreas metropolitanas, através de serviços municipalizados ou intermunicipalizados e das empresas locais.⁵⁸⁶ Desta forma, assumem-se como “entidades públicas participantes”.

Os serviços municipalizados são serviços que integram a estrutura organizacional do município que dispõem de organização autónoma, sendo geridos de forma empresarial.⁵⁸⁷

⁵⁸² GONÇALVES, Pedro - *Regime Jurídico das Empresas Municipais*. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2007, p.9.

⁵⁸³ Idem, p.9.

⁵⁸⁴ Idem, p.9.

⁵⁸⁵ Idem, p.20.

⁵⁸⁶ Nos termos do artigo 2º, LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de Novembro.*

⁵⁸⁷ “Os serviços municipalizados podem ter por objeto uma ou mais das seguintes áreas prestacionais: a) Abastecimento público de água; b) Saneamento de águas residuais urbanas; c) Gestão de resíduos urbanos e limpeza pública; d) Transporte de passageiros; e) Distribuição de energia elétrica em baixa tensão.” Nos termos do nº1, artigo 10º LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 - F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de Novembro.*

As empresas locais são as sociedades constituídas ou participadas nos termos da lei comercial, as entidades públicas participantes possam exercer, direta ou indireta, uma influência dominante em razão da verificação de um dos seguintes requisitos:⁵⁸⁸

- a) *Detenção da maioria do capital ou dos direitos de voto;*
- b) *Direito de designar ou destituir a maioria dos membros do órgão de gestão, de administração ou de fiscalização;*
- c) *Qualquer outra forma de controlo de gestão.*

As empresas locais podem ser de natureza municipal (quando a influência dominante é exercida por um município), intermunicipal (quando exercida por dois ou mais municípios, por uma comunidade intermunicipal ou por uma associação de municípios de fins específicos) ou metropolitana (quando exercida por uma área metropolitana).

Em cada caso, a denominação da empresa é acompanhada da indicação da sua natureza municipal, intermunicipal ou metropolitana pelas siglas E.M., E.I.M. ou E.M.T, respetivamente.⁵⁸⁹

A constituição das empresas locais (ou a aquisição de participações que confirmam uma influência dominante) é da competência dos órgãos deliberativos das entidades públicas participantes, sob proposta dos respetivos órgãos executivos.⁵⁹⁰

Têm como objeto social exclusivo a exploração de atividades de interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local e regional podendo compreender mais de uma atividade, independentemente da respetiva natureza de interesse geral ou de promoção do desenvolvimento local e regional, sendo proibida a constituição de empresas locais para a prossecução de atividades de natureza exclusivamente administrativa ou com intuito exclusivamente mercantil.

⁵⁸⁸ Nos termos do nº1, artigo 19º, LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de Novembro.*

⁵⁸⁹ Ver

<http://www.portautarquico.pt/pt-PT/administracao-local/entidades-autarquicas/atividade-empresarial-local/>

⁵⁹⁰ “ 2 - A constituição ou a participação em empresas locais pelas entidades públicas participantes é obrigatoriamente comunicada à Inspeção -Geral de Finanças e à Direção -Geral das Autarquias Locais, bem como, quando exista, à entidade reguladora do respetivo setor, no prazo de 15 dias. 3 - A conservatória do registo comercial competente, a expensas das empresas locais, deve comunicar oficiosamente a constituição ou a aquisição de participações, bem como os estatutos e respetivas alterações, ao Tribunal de Contas, ao Ministério Público e à Direção -Geral das Autarquias Locais e assegurar a devida publicação nos termos do Código das Sociedades Comerciais. 4 - A Direção -Geral das Autarquias Locais mantém permanentemente atualizada no Portal Autárquico uma lista de todas as empresas locais e de todas as participações previstas na presente lei.” Nos termos do artigo 22º referente à constituição das empresas locais. LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de Novembro.*

As entidades públicas participantes podem delegar poderes nas empresas locais, desde que esta faculdade conste expressamente na deliberação que determinou a sua constituição e nos respetivos estatutos.

*“A gestão das empresas locais deve articular-se com os objetivos prosseguidos pelas entidades públicas participantes no respetivo capital social, visando a satisfação das necessidades de interesse geral ou a promoção do desenvolvimento local e regional, assegurando a viabilidade económica e o equilíbrio financeiro.”*⁵⁹¹

No atual quadro legislativo, o regime jurídico da atividade empresarial local consta da Lei nº 50/2012, 31 de agosto, regendo-se as empresas locais pelo disposto neste diploma.

A articulação deste diploma com o RJRU reporta-se à possibilidade de constituição da “Entidade Gestora” da ORU por esta via.

Caso a empresa municipal tenha como objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana designar-se-á por “Sociedade de Reabilitação Urbana” (SRU).

Esta opção de constituição de uma “Sociedade de Reabilitação Urbana” não invalida que, face à existência de empresas municipais constituídas com finalidades mais amplas, estas assumam as funções de “Entidade Gestora” no âmbito do RJRU.

⁵⁹¹ Nos termos do artigo 31º, LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de Novembro.*

1.3.3.10 | Programas de apoio

A degradação progressiva do parque habitacional é um problema antigo que, no entanto, só após a revolução de 1974 passou a fazer parte das preocupações governamentais, através da publicação de diversas normas legais.

Uma das primeiras tentativas *“de tentar travar a degradação do parque habitacional deveu-se ao já extinto FFH que, tendo como base o Decreto-lei nº704/76, 30 de setembro, lança o PRID, o qual se baseava na concessão de empréstimos e subsídios para obras de reparação, conservação e beneficiação do património público, privado, urbano e rural.”*⁵⁹²

Tendo, mais tarde, relançado o mesmo programa criando uma linha de crédito especial dirigida, principalmente, às intervenções promovidas pelos municípios para a execução de intervenções próprias, ou em substituição dos senhorios, e promovidas pelos particulares.⁵⁹³

Contudo, os resultados práticos deste programa ainda assim foram bastante reduzidos ficando muito abaixo dos resultados desejados, não registando grande adesão por parte dos senhorios e arrendatários, quando aplicável, tendo sido maioritariamente aplicado pelos municípios.

*“Como factor principal de desinteresse dos senhorios pelo programa PRID, havia a destacar o congelamento das rendas, que já vinha da década de 40 em muitos casos. O programa PRID iniciou o seu período de vigência em 26 de Dezembro de 1983, numa altura em que o mercado de arrendamento se encontrava completamente congelado por um regime económico-jurídico caduco, sujeito aos mais amplos debates e contestações políticas, cheio de indecisões e incertezas quanto ao seu futuro.”*⁵⁹⁴

Em termos práticos, um senhorio que avançasse com realização de obras ao abrigo do programa PRID assumia sempre um custo adicional pelo facto de o valor dos encargos assumidos não ser compensado com o valor das rendas.

Desta forma, com manifesto desinteresse dos potenciais interessados, o parque habitacional manteve a sua contínua degradação.

Os programas de apoio à reabilitação urbana tiveram, como génese, o assumir por parte do Estado, de uma responsabilização pelo estado de degradação generalizada a que tinha chegado o parque habitacional arrendado, em grande medida, devido ao congelamento das rendas durante várias décadas, através do financiamento, a fundo perdido, de parte das obras a realizar em imóveis degradados.

⁵⁹² PEDRO, Célia da Conceição Lopes, cit.228, p.27.

⁵⁹³ Este relançamento do PRID através do Decreto-Lei nº449/83, 26 de dezembro e da Portaria nº1077/83, 31 dezembro.

⁵⁹⁴ PEDRO, Célia da Conceição Lopes, cit.228, p.27.

Em 1988, num contexto em que os resultados alcançados pelo PRID - Programa Especial de Fogos e Imóveis Degradados⁵⁹⁵, sobretudo no que respeita ao parque habitacional arrendado, eram pouco satisfatórios, foi criado o RECRIA - Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados.

O RECRIA materializava-se na concessão de comparticipações a fundo perdido, por parte das administrações central e local, dirigidas aos senhorios dos fogos cuja renda tivesse sido objeto de correção extraordinária e, aos arrendatários dos fogos, nas mesmas condições quando os respetivos proprietários não procedessem às obras necessárias no contexto de propostas legislativas no âmbito do arrendamento urbano, nomeadamente com a publicação do Decreto-Lei nº68/86, 27 de março, na sequência da Lei nº46/85, 20 de setembro.⁵⁹⁶

Quase uma década depois da criação do RECRIA, foram lançados dois outros programas de apoio à reabilitação de edifícios, o REHABITA - Regime de Apoio à Reconstrução Habitacional que visava a execução de obras de conservação, de beneficiação e de reconstrução de edifícios habitacionais e ações de realojamento provisório especificamente para “Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística”⁵⁹⁷ e o RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos no Regime de Propriedade Horizontal que visava a recuperação de imóveis antigos constituídos em regime de propriedade horizontal.

O lançamento destes dois programas correspondia a um alargamento do âmbito de apoios à reabilitação, procurando colmatar situações não contempladas na legislação anterior.

Posteriormente, em 2001, foi criado o programa SOLARH - Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação que, tendo como objetivo apoiar financeiramente as famílias mais desfavorecidas, visava a reabilitação do parque habitacional estimulando a colocação no mercado de fogos devolutos que, até à publicação deste diploma, não beneficiavam de qualquer regime financeiro de apoio.

O apoio à reabilitação urbana distribuía-se por quatro programas: RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH, tendo surgido propostas de substituição destes programas por um único programa face aos resultados da aplicação e eficácia dos mesmos contudo, não se concretizaram. O REABILITA (2004) e o PROREABILITA (2009) propunham-se como programas únicos de substituição dos quatro programas dispersos, apresentados pelos Governos da XVI da XVII legislaturas, respetivamente.

⁵⁹⁵ Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) - já abordado em capítulo anterior.

⁵⁹⁶ LEI Nº46/85 - *D.R. I Série*. Nº217 (20-09-1985); p.3041-3050. *Regime de renda livre, condicionada e apoiada nos contratos de arrendamento para habitação* e DECRETO-LEI Nº68/86 - *D.R. I Série* Nº72 (27-03-1986); p.727-732. *Define o regime de atribuição de subsídio de renda de casa*.

⁵⁹⁷ Nos termos do artigo 41º do Decreto-Lei nº794/76, 5 de novembro. (Regime revogado pelo RJRU)

Programa RECRIA

Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados

O regulamento do RECRIA consta, numa versão mais atualizada, do regime jurídico estabelecido no Decreto-Lei nº329-C/2000, 22 de dezembro, que previa as formas de apoio financeiro para suportar parte das obras de conservação e de beneficiação a realizar nos fogos ou imóveis arrendados, e que se traduzia na concessão de uma comparticipação, a fundo perdido, concedida pelo Estado a proprietários de fogos cuja renda tivessem sido objeto de correção extraordinária ou a arrendatários e municípios, quando estes se substituíssem aqueles na realização das obras em fogos com rendas suscetíveis daquela correção.⁵⁹⁸

A comparticipação, a fundo perdido, era concedida pelo Estado e pelo município, permitindo ainda a possibilidade da concessão de um financiamento para a parte não comparticipada.

O apoio revestia a forma de:

- I. Comparticipação, a fundo perdido, a conceder pela Administração Central e pela Administração Local;
- II. Conjugada com um sistema garantido de empréstimo para financiar a quota-parte das obras não comparticipáveis.⁵⁹⁹

Visava financiar a execução de obras de conservação e beneficiação, que permitiam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação.

Eram comparticipáveis pelo RECRIA fogos e partes comuns de prédios em que pelo menos um fogo tivesse sido objeto de correção extraordinária nos termos da Lei nº46/85, 20 de setembro, onde se procede-se a:

- I. Obras de conservação ordinária;
- II. Obras de conservação extraordinária;
- III. Obras de beneficiação, que se enquadrassem na lei geral ou local e se tornassem necessárias para a concessão de licença de utilização.⁶⁰⁰

⁵⁹⁸ “1-Têm acesso ao RECRIA, nos termos do presente diploma, os proprietários e senhorios que procedam nos fogos e nas partes comuns do prédio: a) obras de conservação ordinária; b) obras de conservação extraordinária; c) obras de beneficiação, que se enquadrem na lei geral ou local e necessárias para a concessão de licença de utilização. 2- Os arrendatários e as câmaras municipais podem ter acesso ao RECRIA sempre que, nos termos dos artigos 15º e 16º do RAU, se substituam aos senhorios na realização das obras.” De acordo com Art.º2 do DECRETO-LEI Nº329 - C / 2000 - *D.R. I Série* - A Nº294 (22-12-2000); *Altera o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) constante dos Decretos - Leis Nº197/92, 22 de Setembro e Nº104/96, 31 de Julho.*

⁵⁹⁹ “A comparticipação a fundo perdido é concedida numa proporção de 60%, pelo IHRU, e de 40% pela Câmara Municipal e, o financiamento das obras não comparticipadas, pode ser suprido por recurso ao crédito, concedido pelo IHRU ou por instituição de crédito autorizada.” In INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana - *Relatório de monitorização dos programas: SOLARH, RECRIA, REHABITA, RECRIPH, PROHABITA, PER. Acordos de colaboração 2007 e 2008*. Lisboa: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2009, p.16.

A aplicação do RECRUA permitiu melhorar as condições de habitabilidade dos imóveis e, consequentemente, atualizar as rendas obtidas em função das obras realizadas e das melhorias introduzidas.

“O RECRUA perfila-se como um programa essencialmente concebido para o meio urbano. Efectivamente é um programa que tem forte adesão nas Áreas Metropolitanas, fraca expressão no resto do Continente e é quase ignorado nas Regiões Autónomas.”⁶⁰¹

Os mapas que se seguem refletem a implementação do programa RECRUA no território nacional, referente aos anos 2007 e 2008.

Da leitura dos mesmos podemos verificar que a sua aplicação foi bastante reduzida na generalidade do território nacional, tendo uma fraca expressão fora das áreas metropolitanas contudo, sendo nestas, a sua maior presença.

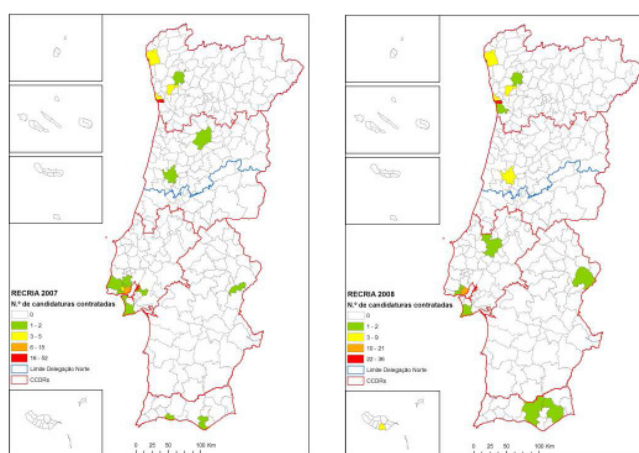


Figura II.123

PROGRAMA RECRUA

Distribuição dos contratos (2007 e 2008) / localização geográfica
atualização dos dados em Março 2009

Fontes:

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (2009) p.18.

⁶⁰⁰ Definição de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação: “1- Nos prédios urbanos, e para efeitos do presente diploma, podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação. 2 - São obras de conservação ordinária: a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências; b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização; c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração. 3 - São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior e, em geral, as que não sendo imputadas acções ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano. 4 - São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.” De acordo com artigo 11º, DECRETO-LEI Nº321-B/90 - D.R. I Série Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305. Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.

⁶⁰¹ INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, cit.599, p.16.

Programa REHABITA

Regime de Apoio à Reconstrução Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

O regulamento do REHABITA consta do regime jurídico estabelecido no Decreto-Lei nº105/96, 31 de julho.

Este programa constitui uma extensão do programa RECRUA com objetivo de apoiar financeiramente os municípios, facultando uma efetivação da reabilitação urbana das áreas urbanas antigas ou núcleos históricos declarados “Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística”, nos termos do artigo 41º do Decreto-Lei nº794/76, 5 de novembro, que detivessem planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados.

O REHABITA concretizava-se mediante a celebração de acordo de colaboração entre o IHRU e os municípios que podiam, igualmente, ser subscritos por instituições de crédito a quem os municípios recorressem para efeitos de financiamento de:

- I. Ações de conservação, de beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais;⁶⁰²
- II. Ações de realojamento provisório ou definitivo que ocorressem no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana.⁶⁰³

Apoiava a reconstrução de edifícios habitacionais propriedade do município, bem como a construção ou aquisição de fogos pelo município, desde que fossem destinados a realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares que tivessem de ser desalojados para viabilizar as operações de reabilitação urbana.

O mapa que se segue reflete a implementação do programa REHABITA no território nacional, referente aos anos 2007 e 2008.

*“O REHABITA perfila-se como um programa essencialmente concebido para o meio urbano que tem fraca adesão no Continente e, tal como os restantes programas de reabilitação referidos é ignorado nas Regiões Autónomas.”*⁶⁰⁴

⁶⁰² No âmbito da comparticipação a reabilitação do edificado: (i) As obras comparticipadas pelo RECRUA, e que decorrem no âmbito dos contratos de colaboração, têm uma majoração de 10% repartida entre o IHRU e a Câmara Municipal, na mesma proporção definida para o RECRUA consoante em candidatura o fim a que se destina: Realojamento temporário / elaboração de projectos / fiscalização; (ii) O valor das obras comparticipadas ao abrigo do RECRUA pode ser objecto de uma majoração de 10% desde que as obras visem a adequação ao regime das medidas cautelares contra o risco de incêndio; (iii) Sempre que as Câmaras Municipais se substituem aos senhorios na realização de obras, podem recorrer a empréstimos, nos termos do RECRUA para não financiar o valor não comparticipado (ponto I).

⁶⁰³ No âmbito da comparticipação ao realojamento das operações de reabilitação urbana: a construção ou aquisição de fogos pelos municípios para efeitos de realojamento provisório ou definitivo de agregados familiares destina-se exclusivamente a arrendamento em regime de renda apoiada.

⁶⁰⁴ INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, cit.599, p.27.

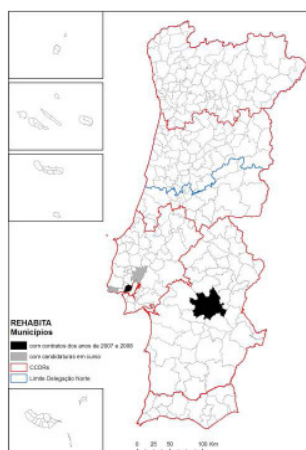


Figura II.124

PROGRAMA REHABITA

Distribuição de candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica
_atualização dos dados em Março 2009

Fontes:

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (2009) p.28.

Programa RECRIPH

Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos no Regime de Propriedade Horizontal

O Programa RECRIPH é regulado pelo regime jurídico estabelecido pelo Decreto-lei nº106/96, 31 de julho, que visava compartilhar e financiar as obras de conservação ordinária e extraordinária bem como as obras de beneficiação de edifícios⁶⁰⁵, construídos em regime de propriedade horizontal.

Ao abrigo do RECRIPH, os apoios financeiros eram concedidos pelo IHRU e pelo município e tomava a forma de comparticipações a fundo perdido e de empréstimos sobre o valor das obras a realizar nas partes comuns.

⁶⁰⁵ Definição de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação: “1- Nos prédios urbanos, e para efeitos do presente diploma, podem ter lugar obras de conservação ordinária, obras de conservação extraordinária e obras de beneficiação. 2 - São obras de conservação ordinária: a) A reparação e limpeza geral do prédio e suas dependências; b) As obras impostas pela Administração Pública, nos termos da lei geral ou local aplicável, e que visem conferir ao prédio características apresentadas aquando da concessão da licença de utilização; c) Em geral, as obras destinadas a manter o prédio nas condições requeridas pelo fim do contrato e existentes à data da sua celebração. 3 - São obras de conservação extraordinária as ocasionadas por defeito de construção do prédio ou por caso fortuito ou de força maior e, em geral, as que não sendo imputadas ações ou omissões ilícitas perpetradas pelo senhorio, ultrapassem, no ano em que se tornem necessárias, dois terços do rendimento líquido desse mesmo ano. 4 - São obras de beneficiação todas as que não estejam abrangidas nos dois números anteriores.” De acordo com artigo 11º, DECRETO-LEI Nº321-B/90 - D.R. I Série Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305. Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.

Podiam candidatar-se ao financiamento:

- I. As administrações dos condóminos para a comparticipação a fundo perdido, das obras de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns dos edifícios que se encontrassem nas condições do programa, correspondendo a comparticipação a 20% do custo das obras a realizar.
- II. Os condóminos para o financiamento de empréstimos no valor das obras não comparticipadas, reembolsáveis em 10 anos.

Podiam ainda, os condóminos, após a realização das obras nas partes comuns, solicitar ao IHRU financiamento para obras de conservação ordinária e extraordinária e de beneficiação das suas fracções autónomas.⁶⁰⁶

Os mapas que se seguem refletem a implementação do programa RECRIPH no território nacional, referente aos anos 2007 e 2008.

“Pelas suas especificidades de apoio à reabilitação de edifícios em regime de propriedade horizontal é um programa essencialmente concebido para o meio urbano com muita fraca expressão fora das Áreas Metropolitanas e totalmente ignorado nas Regiões Autónomas.”⁶⁰⁷

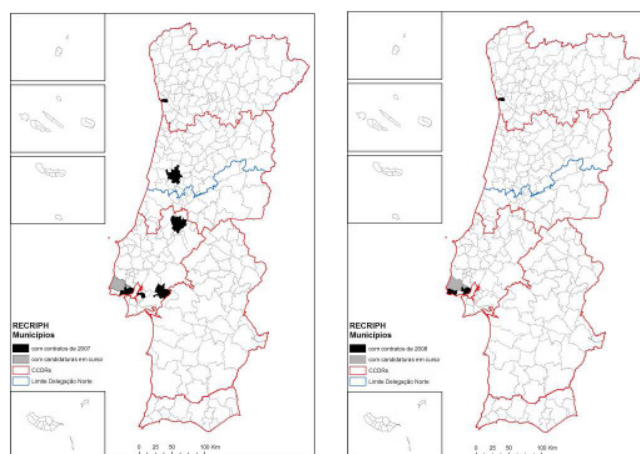


Figura II.125

PROGRAMA RECRIPH

Distribuição das candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica
_atualização dos dados em Março 2009

Fontes:

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (2009) p.36.

⁶⁰⁶ Apoia a execução das obras dos prédios urbanos: (i) Construídos até à entrada em vigor do REGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas - Decreto-lei nº38382, 7 de agosto de 1951); (ii) Construídos após 7 de agosto de 1951, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1 de janeiro de 1970. Devendo ainda cumprir em simultâneo as seguintes condições: (i) O prédio urbano tem que ser constituído por pelo menos 4 fracções autónomas destinadas a habitação própria e permanente dos condóminos ou a arrendamento para habitação; (ii) Podendo uma das fracções ser destinada a uma actividade de comércio ou a pequena indústria hoteleira aberta ao público.

⁶⁰⁷ INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, cit.599, p.34.

Programa SOLARH

Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação

O Programa SOLARH rege-se pelo regime jurídico estabelecido pelo Decreto-Lei nº39/2001, 9 de fevereiro, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei nº25/2002, 11 de fevereiro.

Tratava-se um programa orientado para conservação e de beneficiação do edificado e destinava-se a apoiar financeiramente indivíduos ou agregados familiares com baixos rendimentos, na conservação da sua habitação própria e permanente ou na conservação das partes comuns dos prédios urbanos, onde residiam, em regime de propriedade horizontal.⁶⁰⁸

O financiamento às pessoas, famílias e instituições era garantido pelo IHRU, sob a forma de concessão de empréstimo, sem juros.

O custo das obras não podia exceder os 11.971,15€, com exceção dos casos de obras nas partes comuns de prédios, em regime de propriedade horizontal, que podiam ser acrescidas de 25% por fogo, sempre que o custo da obra, a cargo do candidato ao programa, excedesse os 6.000,00€.⁶⁰⁹

Igualmente deveria considerar-se:

- I. No caso de habitação própria permanente, o proprietário tinha que residir na habitação há, pelo menos 5 anos e o agregado familiar não podia ter um rendimento anual bruto superior ao limite fixado para o efeito;
- II. No caso dos fogos devolutos, estes ficavam sujeitos ao regime de renda condicionada pelo período mínimo de 8 anos.

Os mapas que se seguem refletem a implementação do Programa SOLARH no território nacional, referente aos anos 2007 e 2008.

“É um programa que tem forte adesão na Região Norte, fraca expressão no Algarve e é ignorado nas Regiões Autónomas.”⁶¹⁰

⁶⁰⁸ Igualmente, tem por objectivo apoiar financeiramente os municípios, as Instituições Particulares de Solidariedade Social, as Pessoas Colectivas de Utilidade Pública Administrativa que prossigam fins assistenciais, as Cooperativas de habitação e de Construção e as pessoas singulares, na conservação de fogos devolutos ou das partes comuns de prédios urbanos devolutos em regime de propriedade horizontal, destinados a arrendamento (em regime de renda apoiada ou condicionada).

⁶⁰⁹ O programa visa a conservação e de beneficiação de edificado referente a: (i) Habitação própria permanente de agregados familiares que preencham os requisitos fixados; (ii) Habitações devolutas que sejam propriedade dos municípios, de IPSS, de pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais ou de cooperativas de habitação e construção e de pessoas singulares; (iii) Habitações devolutas propriedade de pessoas singulares, quando estas se insiram em prédios que tenham pelo menos uma habitação cuja renda tenha sido objecto, ou fosse susceptível, de correcção extraordinária nos termos da Lei nº46/85, 20 de setembro; (iv) As obras podem abranger também as partes comuns de prédios.

⁶¹⁰ INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, cit.599, p.7.

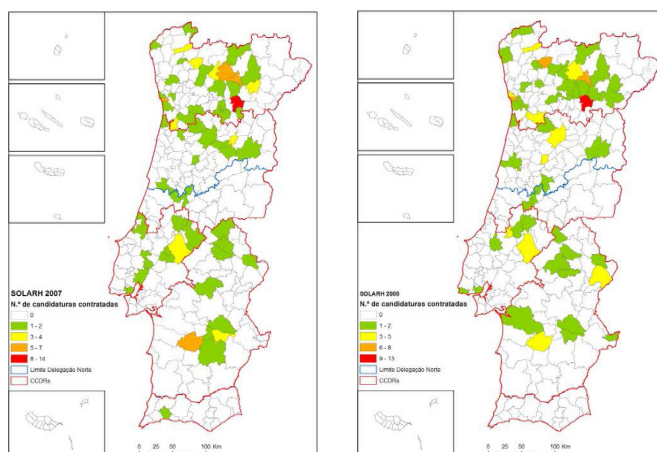


Figura II.126

PROGRAMA SOLARH

Distribuição das candidaturas (2007 e 2008) / localização geográfica
_atualização dos dados em Março 2009

Fontes:

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (2009) p.43.

Programas de
apoio:
aplicação e
eficácia

A experiência colhida com aplicação prática dos quatro programas descritos (RECRUA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH) permite concluir que a opção política de criar um sistema de incentivos específico para cada tipo de necessidade teve como consequência a dispersão legislativa e a consequente dispersão na aplicação dos mesmos.⁶¹¹

Desta forma, pode-se concluir que os quatro programas não atingiram os objetivos pretendidos devido, sobretudo, aos seguintes fatores:

- *Dificuldades de instrução dos processos de candidatura;*
- *Processo de apreciação das candidaturas muito moroso;*
- *Complexidade das fórmulas de cálculo das comparticipações (21 fórmulas);*
- *Redução das comparticipações no caso do edifício conter algum fogo devoluto ou de habitação própria;*
- *Uma grelha extremamente apertada no caso do RECRIPH;*
- *Dispersão dos apoios à reabilitação urbana por 4 programas;*
- *Execução de obras edifício a edifício.*⁶¹²

⁶¹¹ Para uma análise mais aprofundada da implementação ao longo de um espaço de tempo mais alargado, fazendo uma avaliação da aplicabilidade dos quatro programas remete-se para a consulta da Tese de Mestrado, PEDRO, Célia da Conceição Lopes, cit.228.

⁶¹² MONTEIRO, José Teixeira - O Novo Programa de Reabilitação Urbana. In AA.VV. - *Habitação e Reabilitação Urbana*. Lisboa: URBE - Núcleos Urbanos de Pesquisa e Intervenção, 2006, pp.14-15.

A figura que se segue permite estabelecer a relação entre os quatro programas na sua realização nos anos 2007 e 2008.

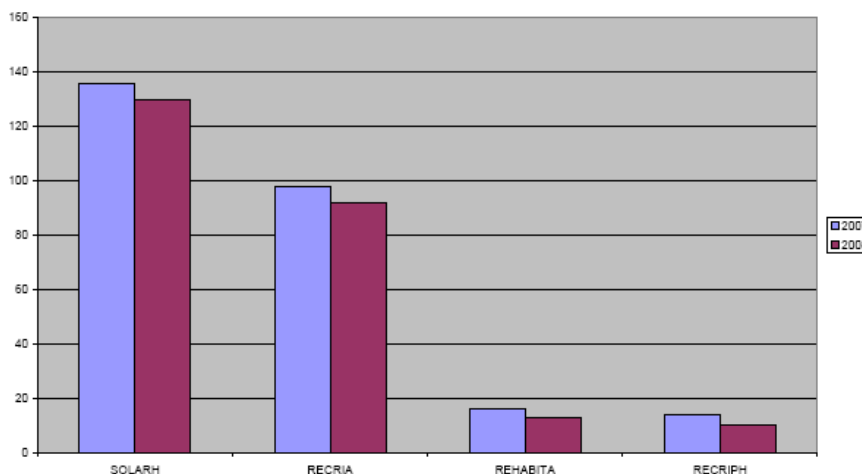


Figura II.127

Candidaturas contratadas (quatro programas de apoio à reabilitação urbana / 2007-2008)

Fontes:

- INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana (2009) p.47.

Desta forma, podemos concluir que dos quatro programas de apoio à reabilitação urbana, o programa SOLARH foi o que verificou maior adesão, seguindo-se o RECRIA; o programa REHABITA e RECRIPH registaram valores muito baixos de aplicação.

“No conjunto dos 4 programas, pode concluir-se que o SOLARH e o RECRIA são os programas com maior impacto na reabilitação do edificado, responsáveis pelo maior número de fogos intervencionados e envolvendo o maior número de financiamento pago.

Por oposição, os programas REHABITA e RECRIPH, movimentam volumes financeiros insignificantes (cerca de 10% do total dos 4 programas) e são responsáveis por apenas cerca de 20% dos fogos intervencionados.”⁶¹³

Proposta de
programa único:
REABILITA
PROREABILITA

A proposta de um único programa de apoio ganhou consistência, por um lado, devido à fraca adesão aos programas e, por outro lado, pelas crescentes necessidades de reabilitação do tecido urbano.

⁶¹³ INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana, cit.599, p.42.

Programa REABILITA (2004): o novo programa não concretizado

O REABILITA - Programa Especial de Apoio à Reabilitação Urbana foi apresentado pelo XVI Governo, a 24 de setembro de 2004.⁶¹⁴

Foi apresentado como um novo programa único de apoio à reabilitação do edificado que simplificava os procedimentos associados aos quatro programas de apoio à reabilitação urbana, propondo-se em articulação o Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, regime jurídico excecional de reabilitação urbana. Contudo este programa nunca chegou a ser publicado ficando como uma proposta na forma de “Ante-Projecto”.

O programa proposto visava uma lógica de simplificação de procedimentos através de uma uniformização de processos de candidatura e de regras de elegibilidade, tendo em vista simplificar e tornar atrativo o recurso a este apoio.

*“A experiência colhida com a aplicação prática dos referidos programas permite concluir que a opção política de criar um sistema de incentivos específico para cada tipo de necessidade localizada, em termos de reabilitação urbana, teve por consequência a dispersão legislativa e a inerente necessidade de os potenciais candidatos estudarem diversos normativos, alguns dos quais excessivamente complexos em termos de procedimentos de decisão e de execução, para poderem optar pelo processo de candidatura que melhor se adequa à situação do respectivo fogo ou edifício.”*⁶¹⁵

*Através do REABILITA pretendia-se “contribuir para a promoção da reabilitação dos prédios urbanos e dos conjuntos edificados, proporcionando participações a fundo perdido e empréstimos, sem juros ou com bonificação da taxa de juro, e, em determinadas circunstâncias, com concessão de um período de carência de dois anos, para a realização das obras, que melhorem as condições de habitabilidade e valorizem o património cultural e económico que esses prédios e o conjunto em que se inserem representam.”*⁶¹⁶

Os objetivos principais do programa era a reabilitação de edifícios que não satisfizessem as condições de salubridade e segurança, bem como a renovação das infraestruturas urbanas, conjunto de prédios urbanos e espaço público tendo em vista tornar mais eficiente a respetiva recuperação, estabelecendo *“uma unidade de intervenção mais vasta que se designou por conjunto edificado.”*⁶¹⁷

⁶¹⁴ Ver a proposta do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶¹⁵ 13º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶¹⁶ 10º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶¹⁷ 7º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

Visava “apoiar a difusão de uma política de requalificação e reabilitação urbanas extensiva, intensiva e sistemática, apoiando as operações de reabilitação de conjuntos edificados numa dinâmica integrada, criando-se melhores condições para o desempenho das médias e grandes empresas de construção nos tecidos históricos edificados e contribuindo para a necessária inversão da situação actual de sub-utilização e degradação de muitas das nossas áreas históricas, concomitantemente à continuada e desnecessária ocupação de terrenos não edificados com construção nova.”⁶¹⁸

Destacava-se, igualmente, a revitalização dos tecidos sociais constituídos pelos residentes desses prédios, valorizando as economias locais concretizando uma consolidação das intervenções, rejeitando as “lógicas ultrapassadas de deslocalização de residentes em virtude da reabilitação do edificado.”⁶¹⁹

O REABILITA propunha-se como um novo programa único, sensível às carências existentes, reconhecendo a urgente necessidade de criar um mecanismo mais eficaz de ação não esquecendo que “qualquer regime de apoio à reabilitação do património edificado deve ser estruturado na óptica de um sistema de incentivos à iniciativa privada já que os privados são a grande maioria dos proprietários dos imóveis a recuperar.”⁶²⁰

Programa PROREABILITA (2009): a expectativa de um novo programa

O PROREABILITA apresentou-se como proposta do XVII Governo, igualmente, com o propósito de fundir num só programa os quatro programas de apoio à reabilitação urbana existentes.

A proposta de um novo programa único de apoio à reabilitação do edificado vinha estabelecer mecanismos com o propósito de uma maior celeridade na reabilitação dos centros urbanos antigos, propondo-se em articulação com o *Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.⁶²¹

O novo programa assentava nos seguintes princípios:⁶²²

- Simplificação da instrução dos processos de candidatura;
- Fixação de prazos para a apreciação das candidaturas;
- Simplificação da fórmula de cálculo das participações a conceder;

⁶¹⁸ 14º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶¹⁹ 13º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶²⁰ 9º Parágrafo, Preâmbulo do Ante-Projecto Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.

⁶²¹ À data, Proposta de Lei nº266/X - DAR II Série A Nº107 / X / 4 (30-0-2009); p.3-42. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁶²² MONTEIRO, José Teixeira, cit.612, p. 15.

- *Concessão de empréstimos bonificados para a parte não participada;*
- *Anuidade mínima de intervenção é o prédio urbano na sua integralidade, independentemente da titularidade da propriedade;*
- *Cada edifício deverá passar a constituir uma unidade económica após a execução das obras de reabilitação;*
- *Incentivos à reabilitação de conjuntos edificados, englobando: quarteirões, frentes de rua;*⁶²³
- *Reabilitação dos conjuntos edificados com base num plano estratégico de intervenção;*⁶²⁴
- *O apoio financeiro engloba, também, a construção de unidades residenciais, equipamentos sociais e lugares de estacionamento, bem como o arranjo dos espaços exteriores.”*

Os três segmentos deste segundo programa seriam:

- I. Obras em frações que fossem habitação própria e permanente de proprietários com poucos recursos;
 - II. Obras em prédios em regime de propriedade horizontal;
 - III. Apoio à aquisição ou realização de obras em edifícios ou frações devolutas que se destinassem exclusivamente ao mercado de arrendamento.
- (O programa, no âmbito das casas devolutas, com componente de apoio à reabilitação para arrendamento, desde que os fogos se situassem em ARU's.)

A exigência do programa passaria pela sua localização exclusiva de atuação remetendo para as ARU's, desta forma, o financiamento só seria promovido dentro destas áreas para as quais era necessária a elaboração de um plano estratégico estabelecendo as propostas de atuação. Esta proposta propunha-se já com uma antevisão do RJRU, publicado no mesmo ano.⁶²⁵

⁶²³ “A dimensão das intervenções nos conjuntos edificados vai permitir: (i) A criação dum segmento de mercado para as grandes e médias empresas de construção civil; (ii) Melhorar a qualidade das operações de reabilitação urbana, visto que passam a intervir empresas que dominam melhor as técnicas de conservação e reabilitação de edifícios; (iii) Imprimir uma maior dinâmica nas operações de reabilitação urbana; (iv) Uma redução do custo das obras de reabilitação urbana face à economia de escala.” Ibidem, p. 16.

⁶²⁴ Este programa atribuía aos municípios um papel fundamental, visto que ser eles a definir as ARU's onde a reabilitação irá estar concentrada. “A concretização da reabilitação urbana por conjuntos edificados, mediante a adopção de um plano estratégico, permitirá pensar a Cidade no seu conjunto e estudar soluções em termos de: (i) Acessibilidades; (ii) Estacionamento de viaturas; (iii) Equipamentos públicos; (iv) Construção de unidades residenciais para pessoas idosas; (v) Arranjos dos espaços exteriores; (vi) Revitalização social e económica do tecido urbano.” Idem, pp. 15-16.

⁶²⁵ ARU - Área de Reabilitação Urbana definida pelo novo Regime Jurídico da Reabilitação como área delimitada de intervenção das acções de reabilitação urbana. Estas áreas que não têm que ser históricas, mas sim áreas onde a reabilitação seja fundamental do ponto de vista urbano. A definição destas áreas de actuação obriga a uma visão estratégica de cidade, sendo os municípios os mais capacitados para a definirem e não a Administração Central. Ver Proposta de Lei nº266/X - *DAR II Série A* Nº107 / X / 4 (30-0-2009); p.3-42. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

Recentemente o IHRU disponibilizou dois programas de financiamento, pela via de empréstimo amortizável a longo prazo. Desta forma, procura lançar uma nova dinâmica no âmbito dos programas de apoio à reabilitação do edificado em articulação, por um lado, com o pacote lançado no âmbito da reabilitação urbana e, por outro lado, mobilizar outras linhas de financiamento com o enquadramento comunitário.

“Reabilitar para Arrendar”

Este programa detinha uma dotação inicial de 50 milhões de euros, proveniente de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destinava-se, prioritariamente, aos seguintes tipos de intervenções:⁶²⁶

- a) Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;*
- b) Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no RJRU;*
- c) Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;*
- d) Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.*

Podiam candidatar-se a este programa os municípios, as empresas municipais e as SRU's. Cada candidatura podia incluir várias intervenções e, podia ainda, permitir a outras entidades públicas, nomeadamente os serviços da administração direta do estado, os institutos públicos, as regiões autónomas, as associações de municípios e as entidades públicas empresariais de capitais exclusivamente públicos, a apresentação de intervenções próprias que respeitassem as tipologias acima definidas.⁶²⁷

⁶²⁶ Regulamento do Programa - Disponível em:

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/porta1/pt/porta1/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/regulamento_reabilitarparaarrendar.pdf

⁶²⁷ O financiamento previsto é realizado sobre a forma de empréstimos a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%. Serão financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

Ver:
<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/porta1/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html>

As intervenções deveriam localizar-se em ARU's aprovadas, ou em processo de delimitação aprovado pelo RJRU, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura fosse apresentada ao abrigo do artigo 77º-A do mesmo diploma.



Figura II.128

“Reabilitar para Arrendar” | Logótipo do programa

Fontes:

<http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitarparaarrendar.html>

“Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”

Este programa, mais recente, tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

O programa “Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível”⁶²⁸ enquadra a reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a trinta anos, situados em ARU's, que careçam de obras de reabilitação integral e que, após a reabilitação, se destinem predominantemente a fim habitacional para arrendamento em regime de renda condicionada.⁶²⁹

Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de trinta anos situados, fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais, e respetivas partes acessórias.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.⁶³⁰

⁶²⁸ Regulamento do Programa - Disponível em:

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/RpA-HA_Regulamento-v01.pdf

⁶²⁹ A operação de reabilitação deverá cumprir cumulativamente os seguintes critérios: Demonstrar a sustentabilidade económica da respetiva operação proposta; Pagar a taxa de análise no montante de 250 €, montante esse que será devolvido após a assinatura do contrato de empréstimo; Iniciar as intervenções no prazo de 90 dias após a assinatura do contrato de empréstimo, ou da obtenção do visto do Tribunal de Contas, quando aplicável; Concluir as obras no prazo de 12 meses após a assinatura do contrato de empréstimo, prazo esse eventualmente prorrogável por razões atendíveis pelo IHRU; Os promotores não podem ter dívidas por regularizar ao Estado (Finanças, Segurança Social e IHRU).

⁶³⁰ Empréstimo de longo prazo, destinado ao financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após a reabilitação se destinem predominantemente a fim habitacional, devendo as frações habitacionais e respetivas partes acessórias destinar-se a arrendamento em regime de renda apoiada ou condicionada ou em qualquer outro regime de

As frações habitacionais dos edifícios reabilitados no âmbito do presente programa, ficam afetos ao regime de arrendamento durante a vigência do empréstimo até à sua amortização integral, não podendo o valor da renda aplicada a cada fração exceder o valor da renda condicionada que lhe corresponde.



Figura II.129

“Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível” | Logótipo do programa

Fontes:

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar/reabilitar_para_arrendar_ha/2015-07-09-RpA.pdf

arrendamento, desde que o valor da renda praticada não exceda o valor da renda condicionada do fogo, nos termos do presente regulamento.

Entende-se que um edifício se destina predominantemente a fim habitacional quando as frações não habitacionais que se destinem a comércio ou serviços se situem num piso térreo.

Ver:

http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/reabilitacao/reabilitarparaarrendar_ha/RpA-HA_Ficha-de-Produto-v01.pdf

1.3.3.11 | Arrendamento urbano

São múltiplas as alterações ao regime do arrendamento, refletidas em centenas de leis aprovadas o que dá bem conta da instabilidade que se gerou em torno deste regime e da sua prática. Trata-se de uma matéria que *“(...) em pouco mais de meio século, terá provocado para cima de 300 intervenções legislativas.”*⁶³¹

Importa ter presente a cronologia⁶³² dos diplomas mais determinantes no desenvolvimento da base jurídica sobre o arrendamento urbano.

O regime de arrendamento urbano encontra-se consagrado desde as Ordenações do Reino ao Código Civil de Seabra, de 1867, que *“firmou um regime claro e liberal: o arrendamento urbano como modalidade de locação, era um contrato temporário com prazo supletivo de seis meses; chegado ao seu termo, presume-se renovado o contrato, se o arrendatário se não tiver despedido ou o senhorio o não despedir (...)”*⁶³³

As tensões políticas decorrentes da proclamação da República fazem prever um século conturbado no âmbito da legislação do arrendamento urbano. Assim, *“o Decreto de 11 de Novembro de 1910, precursor na matéria, veio fixar preceitos fiscais estritos no domínio do arrendamento urbano; para além disso congelou as rendas pelo prazo de um ano, alongou a antecedência requerida para a oposição à renovação e conferiu indemnizações ao arrendatário comercial quando ele houvesse aumentado o valor do prédio e cessasse o arrendamento.”*⁶³⁴

A primeira guerra mundial (1914-1918), no entanto, proporcionaria o surgimento de propostas legislativas sobre o arrendamento.

*“Em 23 de Novembro de 1914, o Decreto nº1079 congelava as rendas nos contratos existentes e nos novos contratos, com a excepção das de montante elevado; ficava assim, torneado o despejo por conveniência do senhorio já que o novo contrato deveria manter a renda anterior; o senhorio era obrigado a arrendar os prédios devolutos, prevendo-se ainda que este regime de excepção vigorasse enquanto subsistisse a crise que o motivara.”*⁶³⁵

No final da guerra foi publicado um importante diploma propondo-se condensar múltiplas fontes permitindo reunir num único diploma os conteúdos sobre o arrendamento urbano. *“(...) o Decreto nº5411, de 17 de Abril de 1919, (...) intentou reunir toda a legislação referente ao arrendamento de prédios rústicos e urbanos. (...) Além disso, separam-se com*

⁶³¹ Ponto 7 do Preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); *Regime do Arrendamento Urbano*.

⁶³² A cronologia apresentada tem como fontes: PITÃO, José António de França, anot. - *Novo Regime do Arrendamento Urbano: Anotado - Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro*. 2.ª ed. Coimbra: Livraria Almedina, 2007 e Preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano*.

⁶³³ 2º Parágrafo, Ponto 1 do Preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); ; p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano*.

⁶³⁴ 2º Parágrafo, Ponto 2 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano*.

⁶³⁵ 1º Parágrafo, Ponto 3 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano*.

clareza as disposições normais das de emergência que, motivadas pela crise de 1914-1918, apenas deveriam vigorar transitoriamente.”⁶³⁶

Nestas disposições de emergência, *“incluem-se o congelamento das rendas nos contratos existentes e nos futuros, salvo quando superiores a certo montante, elevado para a época, a proibição dos despejos por conveniência e o dever de arrendar.*”⁶³⁷

A Lei nº1662, 4 de setembro de 1924 *“pretendeu significar uma certa abertura; manteve restrições no domínio dos despejos e facultou actualizações de rendas na base, também, de valores matriciais.*”⁶³⁸

O próprio diploma considerou as regras propostas como transitórias contudo as mesmas foram sendo prorrogadas anualmente até 1927 e, nesse ano, prorrogadas indefinidamente através do Decreto nº14 630, 28 de novembro de 1927.

Em 1928, através do Decreto nº15 289, 30 de março, fez-se uma nova tentativa de resolução do problema das rendas. *“Previam-se, aí, esquemas complexos de actualizações com base no valor matricial. As rendas dos prédios que vagassem eram libertadas, bem como as relativas a arrendatários com outra habitação ou que subaproveitassem o local ou a proprietários de prédios construídos sem subsídios depois da entrada em vigor do diploma. Os contratos no regime de liberdade de renda podiam, ainda cessar no seu termo, por conveniência do senhorio nos moldes gerais.*”⁶³⁹

“Mas a grande reforma no domínio do arrendamento fica a dever-se à Lei nº2030, 22 de Junho de 1948. Este diploma veio tratar de assuntos variados, com relevo para a expropriação por utilidade pública e para o direito de superfície. Na sua parte V - Art.º36 e seguintes-versou o contrato de arrendamento urbano, numa espécie de preceitos que transitariam, depois, para o Código Civil de 1966.”⁶⁴⁰

Enunciou disposições quanto à caducidade e transmissão do contrato de arrendamento por divórcio e por morte do arrendatário; no âmbito da atualização das rendas, esta foi admitida fora de Lisboa e do Porto, até ao duodécimo do rendimento líquido inscrito na matriz, de modo escalonado; para corrigir o rendimento, na base do qual se poderiam fazer novas atualizações, foi admitida a avaliação fiscal.

⁶³⁶ 1º Parágrafo, Ponto 4 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.*

⁶³⁷ 1º Parágrafo, Ponto 4 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.*

⁶³⁸ 2º Parágrafo, Ponto 5 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.*

⁶³⁹ 3º Parágrafo, Ponto 5 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.*

⁶⁴⁰ 1º e 2º Parágrafos, Ponto 6 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano.*

*“A unidade científica e sistemática da locação, incluindo as modalidades diversas de arrendamento, só voltou a ser reconstituída pelo Código Civil de 1966.”*⁶⁴¹

Através do Decreto-Lei nº47334, 25 de novembro de 1966 que enunciava o Código Civil, a denúncia por iniciativa do senhorio era muito restringida, conferindo aos arrendamentos urbanos uma natureza não temporária e a liberdade de fixação das rendas mantinha-se para o primeiro ou para novos arrendamentos.

A atualização das rendas, dada a depreciação monetária, tornava-se assim, questão premente: o Código Civil facultava-a, permitindo fazer corresponder o seu montante ao duodécimo do rendimento inscrito na matriz, atualizável ao cabo de cinco anos por avaliação fiscal, porém manteve-se a suspensão das avaliações fiscais prescritas em 1948⁶⁴² para Lisboa e Porto. Esta solução, veio ampliar o problema, sem precedentes na agitada história do arrendamento urbano português.

Em 1974, no contexto da revolução de 25 de abril, existiam numerosas rendas em Lisboa e no Porto que não eram atualizadas desde 1948. Contudo, a revolução do regime do arrendamento urbano que se seguiu à revolução de 1974, e sobretudo durante o período revolucionário, retomou a instabilidade própria do período.

*“A evolução do regime do arrendamento urbano que se seguiu à revolução de 1974, e ainda durante o período revolucionário, retomou a instabilidade já trilhada durante o período pós-proclamação da República e da Guerra (1914-1918).”*⁶⁴³

O Decreto-Lei nº217/74, 27 de maio, congelou as rendas dos prédios urbanos por trinta dias. Seguiu-se o Decreto-lei nº445/74, 12 de setembro, que suspendeu as avaliações fiscais para efeitos de atualização das rendas para todos os concelhos, medida esta que antes estava confinada ao concelho de Lisboa e Porto; suspendeu o direito de demolição, estabeleceu o dever de arrendar e fixou rendas máximas para o arrendamento de prédios antigos.

No período entre 1975-1976, em clima revolucionário foram vários os diplomas publicados dispersando as matérias do arrendamento urbano em vários diplomas.

*“A questão das rendas foi sempre abordada com muitas cautelas. O Decreto-Lei nº148/81, de 4 de Junho permitiu, para o futuro, arrendamentos de renda livre, ilimitada mas sem actualização e de renda condicionada, limitada a 7% do duodécimo do valor do fogo, mas actualizável, sendo o valor dos fogos definitivamente desanexado das matrizes totalmente desactualizadas e as rendas actualizadas segundo um coeficiente anual a aprovar pelo Governo.”*⁶⁴⁴

Manteve-se a suspensão das avaliações fiscais que permitiam a atualização das rendas situação já preconizada no Decreto-Lei nº445/74, 12 de setembro, contudo este foi revogado.

⁶⁴¹ 1º Parágrafo, Ponto 7 do preâmbulo do DECRETO-LEI Nº321-B/90 - *D.R. I Série* Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305; *Aprova o Regime do Arrendamento Urbano*.

⁶⁴² Através da Lei nº2030, 22 de junho de 1948.

⁶⁴³ PITÃO, José António de França, anot. - *Novo Regime do Arrendamento Urbano: Anotado - Lei nº6/2006, de 27 de Fevereiro*. 2.ª ed. Coimbra: Livraria Almedina, 2007, p.14.

⁶⁴⁴ Idem, p16.

A Lei nº46/85, 20 de setembro, veio aperfeiçoar a ideia de contratos celebrados no regime de rendas livres e no de renda condicionada, tal como vinha já do Decreto-Lei nº148/81, 4 de junho.

No entanto e com o intuito de evitar criar novos desfasamentos e uma subida incontrolável das rendas, principalmente para quem chegassem recentemente ao mercado do arrendamento, ficou estabelecido que a atualização de todas as rendas seria anual e de acordo com os coeficientes a aprovar pelo Governo.

Ao mesmo tempo, permitiu-se a correção extraordinária das rendas fixadas antes de 1980, segundo coeficientes que variavam de acordo com a condição do prédio e a data da última atualização e com escalonamento dos aumentos aí resultantes.

Neste diploma ficou ainda estabelecido o princípio da possibilidade de atualizar as rendas, aquando da realização de obras de conservação e beneficiação.

Para compensar os aumentos de rendas, foi instruído o subsídio de renda para os arrendatários de baixo rendimento.

Embora percentualmente elevadas, as correções extraordinárias das rendas incidiam sobre taxas tão baixas que não permitiam ter qualquer reflexo nos rendimentos, quer dos arrendatários quer dos senhorios, pelo que se manteve o estado de inércia que tem caracterizado o mercado do arrendamento urbano.

Apesar de este diploma ter incutido algum dinamismo ao mercado do arrendamento urbano, o resultado não foi o esperado e mantiveram-se as contingências que levaram a população a optar pela aquisição de casa própria ao invés de optar pelo arrendamento, com todas as consequências que daí advêm.

O final do século XX fica marcado, em termos legislativos na área do arrendamento, pelo regime aprovado pelo Decreto-Lei nº321-B/90, 15 de outubro, tendo instituído o regime do arrendamento até à entrada em vigor Lei nº6/2006, 27 de fevereiro, que aprovou o “Novo Regime do Arrendamento Urbano” (NRAU). No intuito de tentar dinamizar o mercado do arrendamento urbano, o NRAU, permitiu a celebração de contratos de duração limitada, restituindo ao arrendamento a sua fixação temporária essencial. Apesar do seu caráter inovador em muitos aspetos, o mercado de arrendamento continuou paralisado.

Em 2012, procedeu-se à revisão do NRAU, com a publicação da Lei nº31/2012, 14 de agosto,⁶⁴⁵ que veio remover alguns obstáculos à reabilitação reforçando-se a possibilidade de resolução do contrato de arrendamento por parte do senhorio quando o arrendatário se encontre em mora, eliminando-se a exigência de pagamento pelo senhorio que denuncie o contrato para demolição ou realização de obra de remodelação ou restauro profundos, das

⁶⁴⁵ LEI nº31/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4411-4452.

Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

despesas do arrendatário. Desta forma, cria um procedimento especial de despejo do local arrendado que permite a célere recolocação daquele no mercado de arrendamento.⁶⁴⁶

De facto, o congelamento das rendas iniciado em 1910, retomado em 1948 nos Municípios de Lisboa e do Porto e alargado a todo o país em 1974, perdurou até 1985. O mercado de arrendamento foi-se retraindo e os valores das rendas subiram, ao mesmo tempo que a oferta de casas para arrendar se reduzia e o parque habitacional mais antigo se degradava.

A alternativa de acesso à habitação oferecida pelo crédito à aquisição de casa própria, que até 2002 beneficiou do regime de bonificações, esgotou-se a partir de 2008. Esta situação gerou um elevado número de famílias na condição de proprietários de habitações, sem possibilidade de suportar os respetivos custos com impostos, condomínios, seguros e obras de conservação.

Desde os anos cinquenta que as leis foram estabelecendo diversos mecanismos para contornar as consequências do congelamento das rendas: depósitos de rendas, comissões arbitrais, obras coercivas, possibilidade dos inquilinos se substituírem aos senhorios na realização de obras, sistemas de determinação do estado de conservação, obrigações de realojar, indemnizações por benfeitorias. Estas políticas transformaram o investimento no arrendamento e na reabilitação do parque habitacional em negócios de elevado risco.

A Lei nº31/2012, 14 de agosto, propôs-se com o intuito de inverter este contexto, conjugando-se com a respetiva legislação complementar, tendo por objetivos, nomeadamente, fomentar o aumento da oferta de arrendamento a preços de mercado acessíveis, assim como impedir a acentuada degradação do parque edificado que se vinha registando nas últimas décadas, em grande medida, por força do congelamento das rendas, promovendo a realização de obras destinadas à requalificação e revitalização das cidades e a dinamização das atividades económicas associadas ao setor da construção.

⁶⁴⁶ Em 2013, é criada a Comissão de Monitorização da Reforma do Arrendamento Urbano, através do Despacho n.º 3050/2013, 26 de março, que tem por missão proceder a uma análise circunstanciada da execução da reforma do regime jurídico do arrendamento urbano operada pela Lei nº31/2012, 14 de agosto, retificada pela Declaração de Retificação nº59-A/2012, 12 de outubro, nos seus diversos níveis de intervenção, devendo para o efeito: (i) Reunir elementos quantitativos e qualitativos da execução da reforma; (ii) Observar em que medida os objetivos da reforma estão a ser cumpridos; (iii) Identificar as eventuais dificuldades ou carências da execução da reforma. Mais recentemente, é criado um Grupo de Trabalho, através do Despacho nº1043/2015, 2 de fevereiro, com a missão de apresentar uma proposta de modelo de monitorização do mercado da habitação, em especial no mercado do arrendamento urbano, através da partilha e tratamento de dados da administração.

O grupo de trabalho é coordenado pelo presidente do Conselho Diretivo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), integrando representantes desta e das seguintes entidades: a) Gabinete do Secretário de Estado dos Assuntos Fiscais; b) Gabinete do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza; c) Gabinete do Secretário de Estado da Solidariedade e da Segurança Social; d) Autoridade Tributária e Aduaneira; e) Instituto da Segurança Social.

A ocupação urbana em Portugal, até meados da década de setenta, foi alicerçada em edifícios para arrendar. Os portugueses “urbanos” eram, então, na sua maioria arrendatários.

Até meados do século XX, a aquisição de imóveis, para posteriormente colocar no mercado de arrendamento, era vista como um bom negócio, de rentabilidade assegurada e, em muitos casos elevada, contudo o congelamento das rendas veio aos poucos inverter o interesse neste tipo de investimentos não só pela redução dos lucros obtidos como também pelas obrigações que os mesmos permanentemente acarretam.

O “congelamento” das rendas, a par da transferência parcial dos direitos de propriedade dos senhorios para os arrendatários, alterou radicalmente o modo de funcionamento do mercado imobiliário urbano e comprometeu, por muitos anos, o investimento em reparação e manutenção originando a degradação acentuada do parque habitacional em regime de aluguer.

Nas décadas de oitenta e noventa, *“a evolução do parque habitacional foi marcada por vários fenómenos: houve o aumento do acesso à propriedade por parte de um grande número de famílias; residência secundária aumentou e o mercado imobiliário mostrou sinais de alguma saturação.”*⁶⁴⁷

São vários os fatores que propiciaram este aumento de acesso à propriedade, destacando-se: *“restrições da oferta no mercado de arrendamento privado, resultantes do prolongado controlo das rendas e da rigidez, até 1990, do regime jurídico de arrendamento; novas oportunidades de aplicação de aforros em produtos financeiros mais rentáveis, que substituíram as aplicações de poupanças que eram normalmente investidas na construção de habitações para arrendamento; exiguidade do sector da habitação social; as políticas de crédito à habitação própria, associadas a uma significativa redução das taxas de juro.”*⁶⁴⁸

O acesso à habitação coincidiu com um período de forte crescimento do parque habitacional e investimento público na habitação.

O mercado de arrendamento português tornou-se pouco atrativo resultado de uma falta de procura, motivada pelas facilidades ao crédito à aquisição de habitação que permitiram um encargo mensal equivalente ao que seria um encargo com um arrendamento ao preço de mercado, aliada a uma redução de oferta resultante de uma legislação da não promoção do arrendamento urbano de uma forma suficientemente atrativa para que os senhorios assumam os riscos inerentes.

A par da redução do número de fogos para arrendar, associada à baixa competitividade do mercado português, apresenta-se a degradação de uma importante parte do parque

⁶⁴⁷ CET/ISCTE, IRIC/UP, Augusto Mateus & Associados - Relatório 1 - Diagnóstico de dinâmicas e Carências Habitacionais. In *Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013*. Lisboa: IHRU, 2008, p.31.

⁶⁴⁸ Idem, p.33.

habitacional. A degradação física afeta sobretudo os edifícios mais antigos e, por isso, o estado de degradação é mais evidente nas áreas com uma estrutura edificada mais antiga.

As causas determinantes do fenómeno de degradação de imóveis arrendados encontram-se diagnosticadas, remontando direta, ou indiretamente, ao fenómeno de contenção por via legislativa e administrativa dos valores das rendas. Tais circunstâncias estão na base da enumeração descrita:⁶⁴⁹

Senhorio

Desprovido de rendimentos para investir na conservação do imóvel, abstém-se de cumprir os deveres de conservação periódica das edificações.

Inquilino

Assistindo a uma redução dos custos com a habitação no orçamento familiar, por falta de atualização do valor da renda, vê-se confrontado com uma diminuição das condições de conforto, depois de salubridade e, por fim, de segurança, escusando-se ele a providenciar por obras em substituição do senhorio, uma vez que o bem não lhe pertence de raiz, para além de se defrontar com a falta de uma garantia real para recorrer ao crédito bancário.

Município

Crescentemente chamado a intervir, primeiro, para intimar os proprietários a executarem obras de conservação ordinária, depois, de beneficiação, e por vezes, a demolir e abrigar moradores, perante situações de ruína eminente, não pode, por sistema, substituir-se aos proprietários, até porque o reembolso das despesas obedece a parâmetros específicos calculados sobre o valor das rendas recebidas.

Estado

Incumbido constitucionalmente de promover o direito de todos de “uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto”, embora procure subvencionar a recuperação do património habitacional, ora diretamente por contribuições a fundo perdido, ora por benefícios tributários e bonificações das taxas de juro, depende, em qualquer caso, da iniciativa dos proprietários e inquilinos e da colaboração ativa dos municípios.

⁶⁴⁹ De acordo com enumeração enunciada por André FOLQUE (coord.) em - *O Provedor de Justiça e a reabilitação urbana*. Lisboa: Provedor de Justiça, 2004.

As consequências perversas desta situação traduzem-se em:

- I. Aquisição especulativa de edifícios degradados, desde logo, visando a especulação imobiliária, na expectativa da acelerada ruína técnica e económica que abra as portas ao licenciamento de novas construções com maiores índices de densidade de ocupação;
- II. O abusivo exercício, pelos inquilinos, dos direitos contratuais a exigirem a reabilitação do imóvel, num caso ou noutro, beneficiando de proveitosos contratos, em manifesta desproporção com o valor exíguo das rendas auferidas pelos senhorios;
- III. A oneração dos senhorios com vínculos jurídicos de longa duração, por transmissão do arrendamento e constituição do direito a novos arrendamentos em caso de morte do primitivo arrendatário, isentando o Estado, graças a depreciação do valor real das rendas, de prover a satisfação de necessidades coletivas de habitação que, de outro modo, se imporiam por razões sociais e até humanitárias.
- IV. A descaracterização da malha urbana, com particular incidência nos centros urbanos históricos e nas zonas próximas (em crescente diminuição da ocupação);
- V. Estrangulamento do mercado de arrendamento, fomentando os pesados custos de aquisição de habitação própria sobre as novas gerações e, privando da oferta de milhares de fogos devolutos a espera de ruína.

Podemos estar perante uma situação estanque quando falamos de intervenção direta de senhorio remetendo esse papel a terceiros onde a motivação de intervenção se rege por interesses especulativos de mercado, hipotecando valores que passam por uma identidade urbana assumida, desde sempre, pelas pessoas que habitam a cidade.

Contudo, os problemas de segurança e salubridade das edificações arrendadas não se esgotam na proposta jurídica do arrendamento, nem constituem um problema puramente privado. Os deveres de conservação e beneficiação das edificações urbanas permanecem inseridos em relações de estrutura triangular que compreende o senhorio, o arrendatário e o Estado.⁶⁵⁰

Já o RGEU, datado de 1951, remetia para o interesse público quando se abordava a reabilitação do edificado quando referia no preâmbulo que esta temática *“interessa em primeiro lugar, aos serviços do Estado e dos corpos Administrativos - a estes em especial - pela função directiva e disciplinadora que, através daquele instrumento legal, lhes cabe exercer sobre as actividades relacionadas com as diversas espécies de edificações, salvaguardando os interesses da colectividade, impondo o respeito pela vida e haveres da população e pelas condições estéticas do ambiente local, criando novos motivos de beleza ou*

⁶⁵⁰ “No nosso País muitas vezes aborda-se recorrentemente a problemática do arrendamento como se de uma luta de interesses antagónicos se tratasse entre proprietários e inquilinos, quando, de facto, se está perante uma situação totalmente inversa. (...) Não há interesse antagónicos, mas antes se deve apostar numa saudável conjugação de interesses, em benefício de senhorios e de inquilinos, e assim da sociedade e do País no seu todo.” In PITÃO, José António de França, anot., cit.643, p.18.

aperfeiçoando os já existentes, tudo de modo a tornar a vida da população mais sadia e agradável e dar aos núcleos urbanos e rurais um desenvolvimento correcto, harmonioso e progressivo.”⁶⁵¹

Importa uma adequação entre o desenvolvimento de políticas de habitação (e do arrendamento urbano) onde, o Estado, sem diminuir o papel dos privados em todo o processo, deve assumir o papel de motivador e orientador.

Recentemente, foram lançadas medidas que visam a habitação num quadro estratégico de atuação articulada. Em junho de 2015, foi publicado pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) um documento referente à Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015-2031 que, face a um diagnóstico inicial, lança a nova estratégia de ação para a política da habitação tendo como referência o novo período de programação financeira 2014-2020 (articulado com o PORTUGAL 2020 e respetivos Programas Operacionais).

No que se refere à sua operacionalização, a ENH é composta por medidas concretas, específicas, elencando também as entidades competentes e os indicadores de monitorização da sua implantação. A ENH assume uma natureza operativa, estruturada em três pilares:

- IV. Reabilitação Urbana;
- V. Arrendamento Habitacional;
- VI. Qualificação dos Alojamentos.

A reabilitação urbana pode, e deve, desempenhar um papel relevante na disponibilização de habitação de qualidade, desde que, a ocupação das áreas de reabilitação urbana, depois de esta ocorrer, seja mediada por imperativos de equidade social. Caso contrário, a reabilitação de zonas urbanas degradadas corre o risco de ser apenas física e, por isso, necessariamente breve e efémera.

⁶⁵¹ 3º Parágrafo, Preâmbulo do Decreto-Lei nº38 382, 7 de agosto de 1951 (RGEU).

A seguinte tabela faz um registo cronológico dos diplomas analisados, na sua relação com a publicação (e alterações) ao RJRU.

As alterações de vários regimes (basilares) refletem direta e indiretamente com o RJRU não vindo aí refletidas essas alterações (mais determinantes no que se refere ao RJUE e novo RJIGT).

Tabela I.9

RJRU | Diplomas conexos

	RJRU				
	(2009-2011)	(Alt. 2012)	(Alt. 2013)	(Alt. 2014)	(Alt. 2015)
DIPLOMAS CONEXOS	DL 307/2009, 23-10	L 32/2012, 14-08	(?)	(?)	(?)
1.3.3.1 Património Cultural	L 107/2001, 08-09 DL309/2009, 23-10 Obs.: - Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural - Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.				
1.3.3.2 Lei de Bases	DL 794/76, 5-11 L 48/98 Obs.: - Lei de Solos - Estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo			L 31/2014, 30-05 Obs.: Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.	
1.3.3.3 Novo RJIGT	DL 380/99, 22-11 Obs.: Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Alterado e republicado pelo DL 316/2007, 19-12, retificado pela Declaração de Retificação 104/2007, 6-11; Alterado pelo DL 46/2009, 20-2; Alterado pelo DL 181/2009, 7-8; Alterado pelo DL 2/2011, 6-1)				DL 80/2015, 14-05 Obs.: Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)
1.3.3.4 RJUE	DL 555/99, 16-12 Obs.: Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Alterado e republicado pelo DL 26/2010, 30-3; Alterado pelo L 28/2010, 2-11; Alterado pelo DL 266-B/2012, 31-12)			DI 136/2014, 09-09 Obs.: 13ª Alteração ao RJUE Alteração ao DL 307/2009, (alterado pela L32/2012): artigo 53º-C artigo 53º-F artigo 53º-G	
1.3.3.5 RERU				DL 53/2014, 08-04 Obs.: Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU) - edifícios ou de frações, concluídos há pelo menos trinta anos ou localizados em ARU's.	

	RJRU				
	(2009-2011)	(Alt. 2012)	(Alt. 2013)	(Alt. 2014)	(Alt. 2015)
DIPLOMAS CONEXOS	DL 307/2009, 23-10	L 32/2012, 14-08	(?)	(?)	(?)
1.3.3.6 CE	L 56/2008, 04-09 <i>Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei 168/99, de 18 de setembro.</i>				
1.3.3.7 Tributação e Benefícios Fiscais	DL 215/89, 01-07 DL287/2003, 12-11 DL 394-B/84, 26-12				DL 215/89, 01-07 DL287/2003, 12-11 DL 394-B/84, 26-12 (na atual redação)
	- (EBF) Estatuto Benefícios Fiscais - CIMI - CIVA - CINT				- (EBF) Estatuto Benefícios Fiscais - CIMI - CIVA - CINT
1.3.3.8 Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais	DL 305/2009, 23-10 <i>Obs.: Estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais</i> Constituição: - "Equipa de Projeto" - "Equipa multidisciplinar"				
1.3.3.9 Regime jurídico da atividade empresarial local	L 53-F/2006, 29-12 <i>Regime Jurídico do sector empresarial local</i>	L 50/2012, 31-08 <i>Obs.: Regime Jurídico da atividade empresarial local</i> Criação de Empresa Municipal (EM)			
1.3.3.10 Programas de apoio	DI 139/2000, 22-12 DL 105/96, 31-7 DL106/96, 31-7 DL39/2001, 9-2 <i>Obs.: RECRIA REHABITA RECRIPH SOLARH</i>		Regulamento do Programa <i>REABILITAR PARA ARRENDAR</i>		Regulamento do Programa <i>REABILITAR PARA ARRENDAR _ HABITAÇÃO ACESSIVEL</i>
1.3.3.11 Arrendamento Urbano	L 6/2006, 27-02 <i>Obs.: Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei 287/2003, de 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.</i>	L 31/2012, 14-08 <i>Obs.: Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei 6/2006, de 27 de fevereiro</i>			

Fontes:

- Respetivos diplomas

Título I | Síntese conclusiva

Nesta primeira parte, abordaram-se questões conceptuais, descrevendo os principais paradigmas que orientaram as intervenções no património histórico-arquitetónico.

Foram enunciadas as diversas teorias de conservação e gradual definição dos conceitos, desde os teóricos, às cartas, convenções e recomendações permitindo, desta forma, reconhecer uma evolução dos seus princípios enunciados.

Foi igualmente importante estabelecer o paralelismo entre as propostas internacionais e o contexto nacional, numa relação comparada entre princípios, intervenções e intervenientes.

Neste percurso conceptual, e normativo, é evidente uma evolução onde: aos monumentos, conjuntos e sítios adiciona-se o interesse pela cidade histórica, enquadrada na sua envolvente, com o qual se relaciona e do qual é indissociável.

Face à evolução da abrangência do património cultural, enquadrando outras escalas e valores, o assumir de uma fundamentação teórica garante, desde logo, a sustentabilidade da intervenção. A consciência da complexidade do ato de intervenção, ao reconhecer os valores presentes, é o primeiro passo para um assumir da dimensão e abrangência da intervenção, negando uma fórmula, entendida como universal, procurando uma aproximação e entendimento, objetivo e justificado, de caso para caso.

É esta consciência que, cada vez mais, tem (ou devia) estar presente quando falamos de intervenções inseridas em contexto urbano histórico. É, também, aqui que reside muito da nossa herança enquanto testemunho de uma identidade e do seu significado.

Face à constante generalização das intervenções como rutura no processo histórico, importa um equacionar do ato interventivo de forma a garantir a continuidade dos valores culturais. Deste modo, é indispensável compreender os conceitos envolvidos na proteção e reabilitação do património, enquadrando as intervenções nos seus diversos níveis e profundidades, numa perspetiva mais ampla de sustentabilidade.

A procura da consolidação da imagem urbana é um processo relativamente recente. As primeiras propostas datam do início do século XX e resulta de um ato consciente das questões urbanas enquanto processo de organização e de urbanização.

As primeiras propostas versavam na estruturação da expansão urbana assumindo que, o que já estava assim ficava. Contudo, cedo se colocou o problema da articulação com a cidade existente e a tentativa de resolução das carências dos tecidos urbanos consolidados na resposta a novas paradigmas. Desta forma, é reconhecido o lugar da cidade histórica enquanto parte do sistema urbano, passando esta, a ser o palco de diversas propostas na tentativa de colmatar os graves problemas existentes.

A contribuição ao tema da cidade existente, formada a partir da discussão sobre os centros históricos, resultou da ampliação do conceito de património arquitetónico até à conceção que integra e articula a dimensão física e social e que, no seu conjunto, são o testemunho de identidade coletiva da cidade; na sua heterogeneidade de funções e vivências. O conceito de património desenvolveu-se com contributos de diversas áreas disciplinares, com sustentação nas orientações extraídas das cartas, das recomendações e das convenções internacionais dirigidas para a prática, e que ainda hoje se mantêm válidas, destacando-se a conservação do património com exigência de uma abordagem interdisciplinar.

A reabilitação urbana surge no âmbito de uma política de conservação integrada, como resposta ao declínio físico, social e económico dos tecidos antigos, tendo como principal objetivo a integração destes tecidos e edifícios na vida contemporânea.

Desta forma, tornou-se não só num instrumento para a salvaguarda do património mas numa política global de conservação integrada. Dada a complexidade de todos os aspetos envolvidos na reabilitação de tecidos antigos, estes têm de ser encarados de forma integrada, coerente e coesa. A reabilitação urbana necessita de uma abordagem multidisciplinar, abrangendo para além dos poderes públicos e dos cidadãos, técnicos experientes e especializados nas diferentes áreas implicadas.

As experiências europeias, realizadas ao longo de cinco décadas, foram fundamentais para se criar uma base de orientações nos processos de reabilitação urbana, designadamente:

- I. A integração das diversas dimensões de intervenção: funções urbanas, intervenientes e recursos;
- II. A implementação de um processo de planeamento estratégico, de forma a garantir uma operação sustentável a diferentes níveis, em interdependência: a viabilidade económica e financeira, a sustentabilidade física e ambiental e a coesão social, territorial e cultural.

A reabilitação urbana encarada não só como uma política cultural de proteção do património arquitetónico mas, acima de tudo, como uma política de qualificação do ambiente, através da qual se fomenta o desenvolvimento económico, social e cultural.

Promover a coesão social e territorial entre países da Europa através da implementação de princípios de desenvolvimento sustentável à escala europeia, promovendo um desenvolvimento social e económico mais equilibrado na proteção, gestão e ordenamento da paisagem, controlando a expansão urbana e contendo a tendência para a suburbanização.

É dada prioridade à reabilitação urbana em detrimento da construção nova e da ocupação extensiva do solo, elevando a qualidade de vida e melhorando as condições de habitabilidade das áreas urbanas.

Sendo o Estado o principal responsável pela política de reabilitação urbana, quer através de apoios e financiamento quer como agente regulador, tem vindo a verificar-se que o papel executor é, cada vez mais, remetido para o poder local que, para além da promoção das intervenções, desempenha um papel crucial na motivação e mobilização dos diversos agentes aplicando os instrumentos disponíveis.

Título II | Os diplomas da Reabilitação Urbana: aplicação e (des)continuidades

“A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.”

1º Parágrafo do Preâmbulo
DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004)
Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana

“A reabilitação urbana assume-se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando-se um funcionamento globalmente harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.”

Artigo 5º
DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009)
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Título II visa a enumeração cronológica dos regimes específicos da reabilitação urbana instituídos na ordem jurídica portuguesa, fazendo a descrição e estruturação dos seus conteúdos. Desta forma, e respeitando a ordenação de vigência, faz-se a análise do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, seguindo-se a análise do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, e sequencialmente a análise da Lei nº32/2012, 14 agosto, nas alterações introduzidas.

O capítulo II.1 aborda o Decreto-Lei nº 104/2004, 7 de maio, que veio regular o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística enquanto primeiro diploma português específico na operacionalização de intervenções de reabilitação urbana criando, especificamente, a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU).

Ao longo do capítulo é adotada a designação DL 104/2004 aquando a referência ao diploma.

O capítulo II.2 aborda o Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, que institui-se como o primeiro regime jurídico da reabilitação urbana. O diploma introduz alterações seja na estruturação das ações, seja no modelo de planeamento e execução assente, na sua versão inicial, na figura da ARU.

Ao longo do capítulo é adotada a designação DL 307/2009 aquando a referência ao diploma.

O capítulo II.3 aborda a Lei nº32/2012, 14 de agosto, que introduz alterações ao Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro, no sentido de aperfeiçoá-lo quanto às exigências de celeridade e pragmatismo inerentes à reabilitação urbana avançando com a simplificação do procedimento de delimitação da ARU desfasando-o da instituição da ORU, destituindo, desta forma, a ARU da centralidade que detinha na versão original.

Igualmente, a consagração de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, por um lado, e a previsão de um regime especial da reabilitação urbana fora das ARU's, por outro, veio anular uma das maiores críticas feitas ao Decreto-Lei nº307/2009, 23 de Outubro, no que se refere à exclusividade de intervenção nas áreas delimitadas como ARU's.

Ao longo do capítulo é adotada a designação L 32/2012 aquando a referência ao diploma.

O capítulo II.4 faz-se uma análise comparada dos diplomas nas especificidades de maior aplicação prática.

A sistematização de conteúdos elaborada no presente título estabelece uma base de entendimento dos conteúdos base do RJRU remetendo para uma aplicação sistematizada na elaboração de uma matriz de operacionalização dos processos de reabilitação urbana a desenvolver no Título III.

Capítulo II.1 | DL 104/2004:

Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana (RJERU)

II.1.1 | DL 104/2004: enquadramento

O setor da construção civil e obras públicas em Portugal teve um peso económico relevante nas décadas de 80 e 90 orientado fundamentalmente para a construção de edifícios novos, predominantemente de habitação, e para a construção de novas infraestruturas rodoviárias.

Insistindo, de uma forma generalizada, na produção de novas formas de expansão urbana sustentada pelos processos de desertificação dos centros urbanos de matriz tradicional e num panorama em que as periferias urbanas existentes mantinham-se por consolidar e qualificar.

O incentivo da Administração para aquisição de habitação, paralelamente à inexistência de um mercado de arrendamento, conduziu a um aumento da procura e crescimento da produção de habitação nova.

A expansão dos aglomerados urbanos e a transferência das populações para a periferia fez aumentar a pressão de ocupação urbana dos solos e sobre infraestruturas existentes, com a consequente diminuição da qualidade de vida das populações.

Desta forma, assistiu-se progressivamente à desertificação dos centros urbanos e ao crescimento do número de alojamentos vagos, em mau estado de conservação e devolutos.

A constatação do estado de degradação dos centros urbanos mobilizou a Administração na criação de instrumentos indispensáveis para uma efetiva política de reabilitação urbana.

Após a prática de mecanismos excecionais de intervenção com aplicação de programas em áreas especificamente delimitadas, como é o caso do Programa Polis, já analisado em capítulo próprio, a publicação do DL 104/2004 veio regulamentar a matéria da reabilitação urbana de uma forma global.

*“O DL 104/2004 incluía disposições tanto sobre as dimensões de planeamento como de programação da reabilitação urbana, como sobre a execução daqueles ditames normativos, fazendo, assim um acompanhamento «do início ao fim da linha» das operações de reabilitação urbana.”*⁶⁵²

⁶⁵² LOPES, Dulce, cit.440, p.27.

O DL 104/2004 constituiu uma das iniciativas geradoras de grandes expectativas no sentido da dinamização do processo de reabilitação urbana dos centros urbanos com reflexos, que se pretendiam muito positivos, no redirecionamento do setor da construção.

II.1.2 | DL 104/2004: diploma legal e conteúdos

O diploma legal

O DL 104/2004⁶⁵³ veio regular o regime jurídico excecional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo eminentemente marcado pela prossecução do interesse público urgente.

O diploma enumerava os seguintes princípios:

- I. Cabe aos municípios promover o procedimento de reabilitação urbana. Desta forma, é concedida aos municípios a possibilidade de constituírem empresas municipais que deverão integrar a designação de “SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana” e ter a sua zona de intervenção definida para efeitos de atribuição de poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.
- II. Na sequência da constituição das empresas municipais, ou na opção de intervenção direta dos municípios, a necessidade de conceder meios efetivos de intervenção e, desta forma, acionar o processo de reabilitação urbana através das etapas de constituição da operação, desde a delimitação das Unidades de Intervenção até à elaboração dos Documentos estratégicos.

Este novo modelo institucional e organizativo através da possibilidade de se constituírem empresas municipais de reabilitação, de capital 100% municipal ou, em alternativa, sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos, com participação municipal e do Estado, apresentou-se como uma alternativa visando uma gestão mais eficiente e prioritária destas operações, na medida em que as retira da estrutura municipal, conferindo-lhes autonomia de gestão e uma estrutura organizativa de natureza empresarial.

- III. Todo este processo mantinha-se sempre sob o domínio dos poderes públicos que assumiam todos os passos que o procedimento de reabilitação exigia;
- IV. Todo o processo procurava um equilíbrio entre os direitos e obrigações dos proprietários que, preferencialmente, deveriam ser os primeiros responsáveis das ações de reabilitação urbana, podendo no entanto, na falta de acordo, as SRU assumirem a

⁶⁵³ Com a Lei nº106/2003, 10 dezembro, o Governo foi autorizado a aprovar um regime excepcional de reabilitação urbana como forma de promover a reabilitação urbana nas zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, permitindo que aos municípios de criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detinham a totalidade do capital social denominadas por SRU (Sociedades de Reabilitação Urbana).

intervenção forçada ou a expropriação, ficando assegurado, concluídas as obras, o direito de preferência aos antigos proprietários ou arrendatários;

- V. Promover o incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação e, desta forma, facilitar o quadro negocial introduzindo a figura do contrato de reabilitação urbana;
- VI. Em todo o processo estava subjacente um princípio de celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos enquanto elementos essenciais para o envolvimento dos agentes económicos.

Instituíam-se a agilização dos processos de intervenção como contributo no aumento da rapidez e da simplificação dos processos de planeamento, de licenciamento e outros de natureza jurídica associados à reabilitação urbana que, nos últimos anos, tinham-se constituído como fatores de inibição ou de desinteresse por parte dos promotores privados e dos proprietários do edificado.

Tratava-se de um diploma que visava, sobretudo, instituir dinâmicas transversais, exigindo o envolvimento de diversos agentes e atores sendo atribuído ao setor privado um papel determinante em todo o processo.

O papel da
Administração

A crescente degradação do património edificado das áreas urbanas, com prejuízo inegável das condições de habitabilidade, há muito vinha reclamando a intervenção urgente e eficaz da Administração⁶⁵⁴.

Trata-se de uma matéria de interesse público pois está em causa a dignidade humana, a saúde, a segurança e o bem-estar das populações e o direito constitucionalmente consagrado “*a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e familiar*”.⁶⁵⁵

O esforço da Administração na aposta na reabilitação urbana encontrava-se em fase de crescimento, não só como opção política mas como imperativo económico e social.⁶⁵⁶

Contudo, a Administração não dispunha dos meios financeiros capazes de uma dinamização efetiva. O fator financeiro é decisivo, daí a importância de considerar como

⁶⁵⁴ “São tarefas fundamentais do Estado: (...) d) Promover o bem-estar e a qualidade de vida do povo e a igualdade real entre os portugueses, bem como a efetivação, dos direitos económicos, sociais, culturais e ambientais, mediante a transformação e modernização das estruturas económicas e sociais; e) Proteger e valorizar o património cultural do povo português, defender a natureza e o ambiente, preservar os recursos naturais e assegurar um correcto ordenamento do território; (...)”, artigo 9º da Constituição da República Portuguesa, LEI CONSTITUCIONAL Nº1/2005 - *D.R. I Série* - A Nº155 (12-8-2005); p.4642-4686. *Sétima Revisão Constitucional*.

⁶⁵⁵ Nº1, artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, LEI CONSTITUCIONAL Nº1/2005 - *D.R. I Série* - A Nº155 (12-8-2005); p.4642-4686. *Sétima Revisão Constitucional*.

⁶⁵⁶ A componente da reabilitação do edificado, em particular do património habitacional tem sido considerada como uma das principais directrizes de actuação apontadas pelas políticas urbanas. Ver Presidência do Conselho de Ministros - *Programa do XVII Governo Constitucional*, 2005, “Capítulo III: Qualidade de vida e desenvolvimento sustentável”; ou os Documentos Estratégicos do Plano Estratégico da Habitação 2008-2013.

determinante a mobilização do investimento privado na reabilitação urbana, através das parcerias público-privadas que captassem o capital privado permitindo a capitalização dos projetos com vista à requalificação do tecido urbano.

Com o DL 104/2004 reconheceu-se a responsabilidade dos municípios pelo procedimento da reabilitação urbana que se traduziu na possibilidade de poderem constituir as “Sociedades de Reabilitação Urbana” (SRU) com o objetivo de promover operações de reabilitação urbana em áreas específicas ou elas próprias assumirem essa tarefa, conforme era expresso no diploma.

A Administração não se omitia das suas responsabilidades, e competências, enquanto dinamizadora de todo o processo contudo mais orientadas para o âmbito administrativo, relegando para os promotores privados o âmbito financeiro da intervenção que veem aqui uma oportunidade enquanto intervenientes mais ativos.

SRU's
promotoras do
processo de
Reabilitação
Urbana

Às SRU's é reconhecido um papel fundamental na promoção de ações de reabilitação urbana pois a estas sociedades, conforme determinava o diploma, não competia fazer reabilitação mas sim promovê-la, motivando o envolvimento dos proprietários e dos agentes económicos no processo.

Neste contexto, as SRU's procuraram captar investimentos e mobilizar todos os intervenientes de modo a criar um mercado da reabilitação. Os planos de intervenção previstos no âmbito das SRU obrigavam à articulação dos diversos intervenientes, sendo o objetivo final encontrar um ponto de equilíbrio entre os interesses de cada um, no quadro das necessidades gerais de toda a operação de reabilitação urbana.

II.1.3 | SRU: modelo institucional

II.1.3.1 | SRU: modelo institucional

A aprovação da criação das empresas municipais compete, sob proposta da câmara municipal, à assembleia municipal.⁶⁵⁷

Na proposta da câmara municipal deverá ser indicado o interesse público que se pretende servir, através da criação da empresa, demonstrando claramente que não prossegue o objetivo principal do lucro.

A proposta da câmara municipal deve *“explicitar os motivos que justificam a criação da empresa, tornando claro: i) que os estudos técnicos evidenciam a s observâncias do artigo 9º; ii) que o objecto da empresa é (...) elegível como objeto de uma empresa municipal; iii) que esse objecto se insere nas atribuições municipais; iv) que, ao criar a empresa, o município não se move por intuits primordialmente mercantis (lucrativos), mas por fins de interesse público (que devem, aliás, surgir concretamente identificados).”*⁶⁵⁸

A constituição de uma empresa municipal exigia, ao município, a capacidade de subscrever o capital social da mesma. À data, a incapacidade de muitos municípios em reunir condições para avançar com uma empresa municipal, esta não se perspetivou como sendo uma via imediata de promover a operacionalização de processos de reabilitação urbana.

Contudo, de acordo com o DL 104/2004, os municípios podiam assumir todo o processo de reabilitação urbana, sem que para tal, fosse necessária a constituição de uma SRU sendo esta apresentada como uma opção facultativa, contudo não foi entendido como tal face ao registo da aplicação do diploma.

Os municípios que assumissem as tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística podiam optar por seguir o mesmo regime sem intervenção de uma SRU. Contudo, a constituição de uma SRU enquanto estrutura organizativa demarcada da estrutura municipal com um único objeto de ação era, claramente, uma opção mais atrativa e eficaz face ao tipo de exigências que as operações de reabilitação urbana acarretam.

⁶⁵⁷ N.º1, artigo 8º, LEI N.º53-F/2006 - *D.R. I Série* N.º249 (29-12-2006); p.9021 - 9028. *Regime Jurídico do Sector Empresarial Local*. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei n.º104/2004, 7 de maio). Actual diploma vigente: LEI N.º50/2012 - *D.R. I Série* N.º169 (30-8-2012) que aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.)

⁶⁵⁸ GONÇALVES, Pedro, cit.582, p.121.

Estudos
Técnicos

A decisão de criação das empresas municipais devia ser precedida dos necessários Estudos Técnicos sob pena de nulidade e de responsabilidade financeira.⁶⁵⁹

Os Estudos Técnicos poderiam abordar vários âmbitos de caracterização e de formulação. Nesta medida, poderiam avançar com propostas ao nível de financiamento, de viabilidade económico-financeira e de caracterização no âmbito de operações de reabilitação urbana.

No que se referia à caracterização no âmbito de operações de reabilitação urbana, os Estudos Técnicos deveriam fazer um diagnóstico aprofundado da zona de intervenção, identificando as principais características da estrutura urbana, do edificado e da estrutura cadastral nas áreas de intervenção, bem como as principais dinâmicas económicas, sociais e do mercado imobiliário e de arrendamento que poderiam vir a ser determinantes nas opções de intervenção da SRU, enquadrando-as num contexto mais alargado das dinâmicas demográficas e de desenvolvimento urbano do próprio concelho.⁶⁶⁰

Uma formulação complementar dos Estudos Técnicos consistia na possibilidade de se formular, à partida, uma macroestratégia para a zona de intervenção numa articulação com a estratégia global assumida para o município.

Nesta estratégia, incluía-se:

- I. Identificação de áreas prioritárias de intervenção;
- II. A definição de linhas de orientação geral da reabilitação em termos de estrutura funcional (habitação, serviços e comércio, equipamentos públicos, entre outras);
- III. A transformação de tipologias de habitação;
- IV. A definição dos mercados-alvo das novas tipologias de habitação e de edifícios ou parcelas para serviços;
- V. As soluções construtivas a utilizar nos processos de reabilitação;
- VI. As novas centralidades a criar e as centralidades emergentes e existentes a reforçar;
- VII. A qualificação dos espaços públicos e das infraestruturas;

⁶⁵⁹ “Sob pena de nulidade e de responsabilidade financeira, a decisão de criação das empresas, bem como a decisão de tomada de uma participação que confira influência dominante, deve ser sempre precedida dos necessários estudos técnicos, nomeadamente do plano do projecto, na óptica do investimento, da exploração e do financiamento, demonstrando-se a viabilidade económica das unidades, através da identificação dos ganhos de qualidade, e a racionalidade acrescentada decorrente do desenvolvimento da actividade através de uma entidade empresarial.” N.º1, artigo 9.º, LEI N.º53-F/2006 - *D.R. I Série* N.º249 (29-12-2006); p.9021 - 9028. *Regime Jurídico do Sector Empresarial Local*. (diploma vigente à data da aplicação do DL 104/2004, 07-05).

Actual diploma vigente: LEI N.º50/2012 - *D.R. I Série* N.º169 (30-8-2012) que aprova o regime jurídico da actividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.)

⁶⁶⁰ Importa referir o Estudo Técnico elaborado pela FEUP para a caracterização da área de intervenção da Porto Vivo, SRU. Cf. VÁZQUEZ, I.(coord.) - *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*. Porto: FEUP, 2004.

- VIII. As formas de envolvimento de atores locais, institucionais, públicos e privados e das perspetivas de parcerias público-privadas a fomentar.

Nesta fase do processo, os Estudos Técnicos já poderiam prever um modelo de operacionalização de toda a intervenção, incluindo a programação e calendarização das ações, parcerias, financiamento, incentivos e programas.

Os Estudos Técnicos, embora não constassem da legislação diretamente referente às SRU, eram os instrumentos preliminares que permitiam à SRU apoiar, *à posteriori*, a sua decisão sobre quais as áreas de intervenção prioritária, quais meios e de que forma.

Área de
intervenção

Com a delimitação, em sede de PDM, das zonas históricas ou, por aprovação em assembleia municipal, das ACRRU's (publicadas, por Decreto, em Diário da República), podiam os Municípios proceder à indicação destas áreas em sede de constituição da SRU, com jurisdição sobre as mesmas.

Para além dos Estudos Técnicos, a câmara municipal devia igualmente elaborar um projeto de estatutos da empresa municipal⁶⁶¹ onde constasse a definição do objeto da empresa municipal.

O fluxograma seguinte refere-se ao processo de constituição de uma SRU tendo por base os diplomas vigentes à data da aplicação do DL 104/2004.

Desta forma, adverte-se para a regoção:

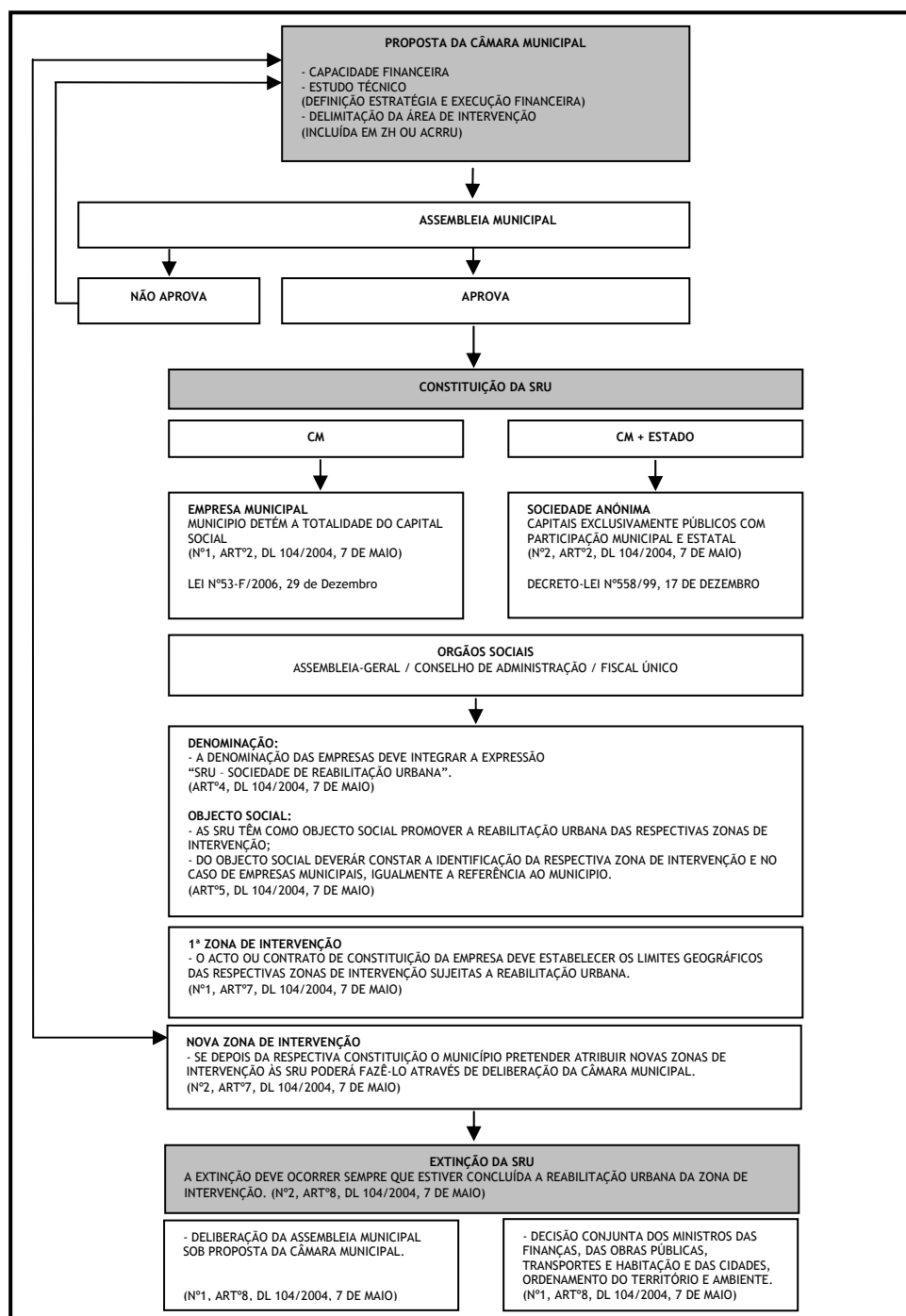
- I. Lei nº53-F/2006, 29 de dezembro, que aprova o *Regime Jurídico do Sector Empresarial Local* pela Lei nº50/2012, 30 de agosto que aprova o *Regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais*;
- II. Decreto-Lei nº558/99, 17 de dezembro, que estabelece o *Regime Jurídico do Sector Empresarial do Estado* pelo Decreto-Lei nº133/2003, 3 de outubro, que *estabelece os princípios e regras aplicáveis ao sector público empresarial*.

⁶⁶¹ "Os estudos referidos no n.º1, bem como os projectos de estatutos, acompanham as proposta de criação e participação em empresas, sendo objecto de apreciação pelos órgãos deliberativos competentes." N.º4, artigo 9º, LEI Nº53-F/2006 - *D.R. I Série* Nº249 (29-12-2006); p.9021-9028. *Regime Jurídico do Sector Empresarial Local*. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio).

Actual diploma vigente: LEI Nº50/2012 - *D.R. I Série* Nº169 (30-8-2012) que aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.)

Fluxograma II.1

SRU: Constituição



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº53-F/2006 - *D.R. I Série Nº249* (29-12-2006); p.9021-9028. *Regime Jurídico do Sector Empresarial Local.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio).
Atual diploma vigente: LEI Nº50/2012 - *D.R. I Série Nº169* (30-8-2012) que aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.)

- DECRETO-LEI Nº558/99 - *D.R. I Série - A Nº292* (17-12-1999); p.9012-9019. *Estabelece o regime jurídico do sector empresarial do Estado.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio)
Atual diploma vigente: DECRETO-LEI Nº133/2013 - *D.R. I Série Nº191* (03-10-2013); p.5988-6002.
Estabelece os princípios e regras aplicáveis ao sector público empresarial.

II.1.3.2 | SRU: competências jurídicas

O DL 104/2004 previa a transferência de competências dos municípios para as SRU's após a aprovação do Documento Estratégico (DE) de determinada Unidade de Intervenção (UI), que as exerciam em exclusivo durante o processo de execução da reabilitação urbana.⁶⁶²

Esta transferência de competências configurava-se no âmbito de regras procedimentais e no âmbito de delegação de poderes tratando-se, esta última, numa delegação de competências de ordem restrita pois permanecia no município a competência de aplicação de sanções administrativas por infrações contraordenacionais.⁶⁶³

Às SRU's eram atribuídos poderes de autoridade, de licenciamento, de expropriação, de fiscalização, de planeamento das respetivas zonas de intervenção.

Desta forma, de acordo com o artigo 6º do DL 104/2004 competia às SRU's:

- I. Licenciar e autorizar operações urbanísticas;
- II. Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como instituir servidões administrativas para os mesmos fins;
- III. Proceder a operações de realojamento;
- IV. Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, 16 de dezembro, na redação em vigor, com exceção da competência para aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional, a qual se mantém como competência do município;⁶⁶⁴
- V. Exercer as competências previstas na alínea b) do nº1 do artigo 42º, no nº2 do artigo 44º e no artigo 46º, todos da Lei dos Solos.⁶⁶⁵

⁶⁶² No âmbito das competências das SRU, ver artigo 6º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁶³ De acordo com 2º parte da alínea d), Nº1, artigo 6º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁶⁴ Atribuídas competência às SRU no âmbito do RJUE de acordo o estipulado na Subsecção I (Disposições Gerais) e Subsecção II (Medidas de tutela e legalidade urbanística) da secção V do capítulo III ficando excluída a Subsecção III (Sanções) que se mantinham na competência dos municípios.

⁶⁶⁵ Nº1, artigo 42º: "A delimitação de uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística implica, como efeito directo e imediato: a) A declaração de utilidade pública da expropriação urgente, com autorização de investidura na posse administrativa, segundo o processo correspondente, dos imóveis nela existentes de que a Administração necessita para a execução dos trabalhos a realizar para a recuperação ou reconversão da área; b) A faculdade de a Administração tomar posse administrativa de quaisquer imóveis situados na área, como meio destinado: i) À ocupação temporária de terrenos, com vista à instalação transitória de infra-estruturas ou equipamento social ou à realização de outros trabalhos necessários; ii) À demolição de edifícios que revista carácter urgente, em virtude de perigo para os respectivos ocupantes ou para o público, por carência de condições de solidez, segurança ou salubridade, que não possa ser evitado por meio de beneficiação ou reparação economicamente justificável; iii) À realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios que, por idênticas carências, revistam também carácter urgente, em virtude de os prédios não oferecerem condições de habitabilidade."; Nº2, artigo 44º: "Nos casos de posse administrativa para demolição, reparação ou beneficiação de edifícios, os interessados, dentro do prazo estipulado no número anterior, poderão requerer a fixação de prazos para o início e conclusão dos trabalhos, assumindo a responsabilidade de os efectuar."; artigo 46º: "A Administração poderá proceder ao despejo administrativo dos prédios a demolir, bem como ao despejo temporário daqueles que careçam de obras cuja realização não possa ser feita sem a desocupação.", Artigos da Lei dos Solos - DECRETO-LEI Nº794/76 - D.R. I Série Nº259 (5-11-

Contudo, no que se referia às obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do Documento Estratégico, bem como, depois da aprovação deste no que se refere as obras que não se inseriam na operação de reabilitação urbana, as competências mantinham-se nos órgãos autárquicos.⁶⁶⁶

O fluxograma seguinte refere-se ao processo de delegação de competências e enquadramento do mesmo.

1976); p.2517-2524. *Aprova a política de solos*. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio)

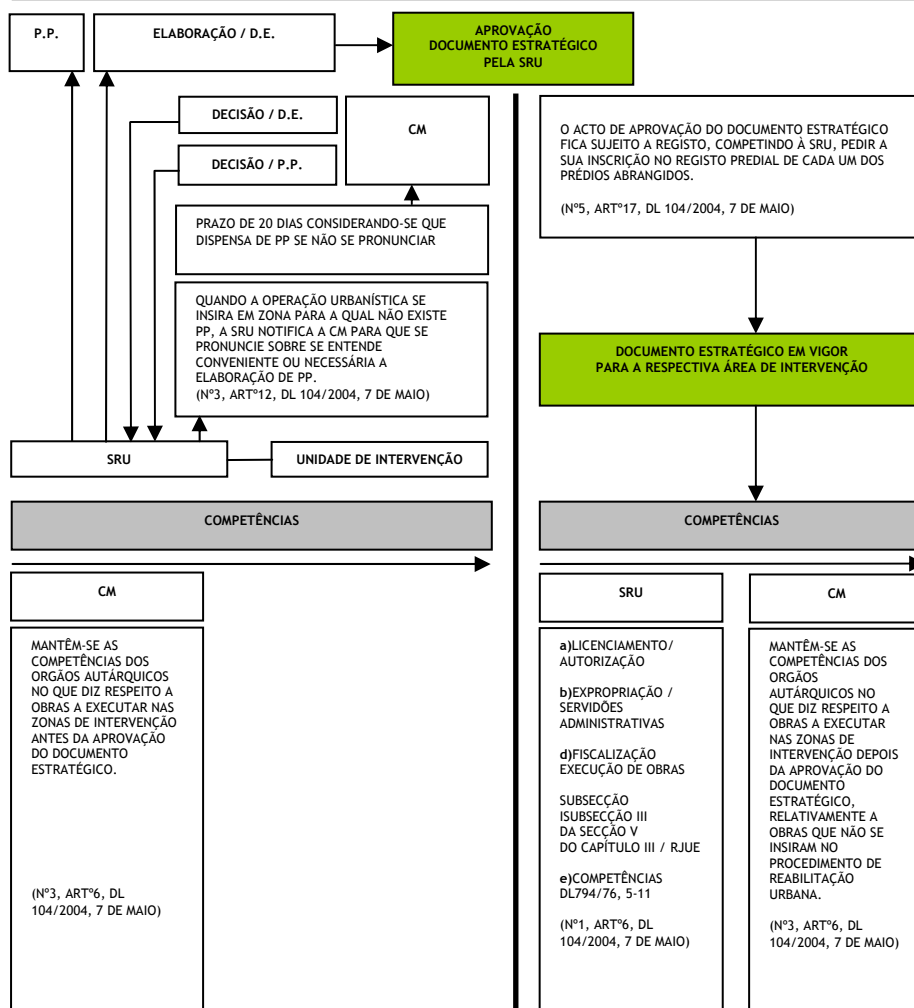
⁶⁶⁶ Nos termos do N.º3, artigo 6.º, DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

SRU | Competências jurídicas



NO ÂMBITO DE PROCEDIMENTOS DE REABILITAÇÃO URBANA COMPETE ÀS SRU:
(Nº1, ARTº6, DL 104/2004, 7 DE MAIO)

- a) LICENCIAR E AUTORIZAR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS;
b) EXPROPRIAR OS BENS IMOVEIS E OS DIREITOS S ELES INERENTES DESTINADOS A REABILITAÇÃO URBANA, BEM COMO CONSTITUIR SERVIÇOS PARA OS MESMOS FINS;
c) PROCEDER A OPERAÇÕES DE REALOJAMENTO;
d) LICENCIAR AS OBRAS DE REABILITAÇÃO EXERCENDO, NOMEADAMENTE, AS COMPETÊNCIAS PREVISTAS NA SECÇÃO V DO CAPÍTULO III DO RJUE (DL 555/99, 16 DEZ. NA REDACÇÃO EM VIGOR, COM EXCEPÇÃO DA COMPETÊNCIA PARA APLICAÇÃO DE SANÇÕES ADMINISTRATIVAS POR INFRAACÇÃO CONTRA-ORDENACIONAL, A QUAL SE MANTÉM COMO COMPETÊNCIA DO MUNICÍPIO;
(SUBSECÇÃO I + SUBSECÇÃO III + SECÇÃO V -> CAPÍTULO III)
e) EXERCER AS COMPETÊNCIAS PREVISTAS NA ALÍNEA b) DO Nº1 DO ARTIGO 42º, Nº2 DO ARTIGO 44º E NO ARTIGO 46º, TODOS DA LEI DOS SOLOS (DL Nº794/76, 5 NOV.)



c) PROCEDER A OPERAÇÕES DE REALOJAMENTO / COMPETÊNCIA EXERCIDA INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DO DOCUMENTO ESTRATÉGICO

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série* - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

Licenciamento
e autorização
de operações
urbanísticas

O DL 104/2004 estabelecia regras específicas para tornar mais céleres e eficazes os procedimentos de licenciamento e autorização das operações urbanísticas promovidas nas zonas sujeitas a reabilitação urbana.

Às SRU era atribuída, pelos municípios, a competência para o licenciamento e autorização previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE),⁶⁶⁷ das operações urbanísticas promovidas por proprietários e parceiros privados nas UI com DE aprovado.

Expropriação de
bens imóveis
destinados à
reabilitação
urbana e dos
direitos a eles
inerentes e
constituição de
servidões
administrativas
para os mesmos
fins

O DL 104/2004 estabelecia regras relativas ao regime de expropriação em áreas a reabilitar, considerando de utilidade pública estas expropriações, permitindo que a propriedade fosse adquirida pela SRU.

As expropriações dos imóveis ou frações a reabilitar seriam efetuadas nos termos definidos no Código das Expropriações⁶⁶⁸, com caráter de urgência, permitindo a posse imediata do bem expropriado.

Expropriação
nos
Arrendamentos

A expropriação fazendo caducar o contrato de arrendamento, a posição contratual dos senhorios transferia-se para a SRU.

No entanto sempre que estivesse prevista a manutenção das frações destinadas a habitação, os arrendatários tinham direito a optar pela suspensão do contrato pelo período em que não pudessem ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de atualização de renda previsto no diploma⁶⁶⁹ ou optar pela manutenção do contrato, no caso de não ser necessário desocupar a fração durante as obras, com arrendamento de renda nas mesmas condições.

⁶⁶⁷ Ver Decreto-Lei nº555/99, 16 de dezembro com as alterações previstas na Lei nº60/2007, 4 de setembro. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio).

⁶⁶⁸ De acordo com o DECRETO-LEI Nº168/99 - *D.R. I Série* - A Nº219 (18-9-1999); p.6417-6436. *Aprova o Código das Expropriações*. Pela redacção conferida pela LEI Nº56/2008 - *D.R. I Série* Nº171 (04-9-2008); p.6191-6210 *Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações*, aprovado pela Lei n.º 168/99 de 18 de setembro.

⁶⁶⁹ Nos termos do artigo 27º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série* - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

Concluídas as obras, os arrendatários que tivessem optado pela suspensão do contrato tinham direito de reocupar a respetiva fração ou, não havendo fração que lhes correspondesse na nova planta, outra no mesmo imóvel construído na UI.⁶⁷⁰

O DL 104/2004 previa a atualização da renda dos arrendatários que optassem pela suspensão do contrato, segundo critérios de mercado, até ao limite de 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacional e 15% do rendimento líquido, nos restantes casos.⁶⁷¹

Relativamente aos arrendatários comerciais, para cuja fração estivesse prevista a utilização comercial, depois da operação de reabilitação urbana o arrendatário tinha o direito a optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fração, nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base nos valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da atividade durante o período de realização das obras de intervenção.

Operações de
realojamento

O DL 104/2004 previa o realojamento temporário durante o período das obras dos arrendatários que optassem pela suspensão do contrato.⁶⁷²

No âmbito do realojamento temporário, a SRU podia optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, entendendo estas por prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo aéreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, e áreas dependentes, ou não, para confeção de refeições e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.⁶⁷³

Fiscalização de
obras de
reabilitação
urbana

As SRU's tinham competências de fiscalização da execução das obras de reabilitação exercendo *“as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, 16 de dezembro na redacção em vigor.”*⁶⁷⁴

Igualmente, no âmbito do cumprimento por parte dos parceiros privados, contratados nas obrigações assumidas no Contrato de Reabilitação Urbana, competia às SRU fiscalizar a execução das obras de reabilitação executadas pelos mesmos.⁶⁷⁵

⁶⁷⁰ Nos termos do Nº2 e Nº3, artigo 26º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷¹ Nos termos do Nº1, artigo 27º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷² Nos termos do Nº7, artigo 26º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷³ Nos termos do Nº9, artigo 26º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷⁴ Nos termos do artigo 6º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷⁵ Artigo 35º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

Posse
administrativa
de imóveis

As SRU's tinham competência para, dentro da respetiva zona de intervenção, tomar posse administrativa em vários âmbitos, nomeadamente:

- I. Ocupação temporária de terrenos, com vista à instalação transitória de infraestruturas ou equipamento social ou à realização de outros trabalhos necessários;
- II. Demolição de edifícios que revista carácter urgente, em virtude de perigo para os respetivos ocupantes ou para o público, por carência de condições de solidez, segurança ou salubridade, que não possa ser evitado por meio de beneficiação ou reparação economicamente justificável;
- III. Realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios que revistam carácter urgente, por não oferecerem condições de habitabilidade.
- IV. Poderá, ainda, proceder ao despejo administrativo dos prédios a demolir e ao despejo temporário dos que careçam de obras cuja realização não possa ser feita sem desocupação.⁶⁷⁶

Nos casos de posse administrativa para demolição, reparação ou beneficiação de edifícios, os interessados, dentro de um determinado prazo, poderiam requerer a fixação de prazos para o início e conclusão dos trabalhos.

II.1.3.3 | SRU: procedimento especial de licenciamento ou autorização

De acordo com o DL 104/2004, tendo sido constituída a SRU *“competê-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos proprietários ou parceiros privados nos termos do definido no artigo 6º e sempre de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação”*⁶⁷⁷ e no estabelecido no artigo 10º relativamente ao “Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização”.

Importa referir que *“as operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respetiva zona de intervenção, estão isentas dos procedimentos de licenciamento ou autorização previstos no artigo 4.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, carecendo os projectos de simples aprovação da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.”*⁶⁷⁸

⁶⁷⁶ Ver Capítulo XII, DECRETO-LEI Nº794/76 - *D.R. I Série* Nº259 (5-11-1976); p.2517-2524. *Aprova a política de solos.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio)

⁶⁷⁷ Nos termos do Nº2, artigo 9º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁷⁸ Nos termos do Nº1, artigo 9º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

Em sede do “Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização”, a aplicar aos proprietários e parceiros privados, destacava-se a simplificação de procedimentos e a redução dos prazos legais aplicáveis, possibilitando a “autorização ou licença administrativa” num espaço de tempo mais curto e, desta forma, aumentar a eficácia das operações de reabilitação.

Comissão
Especial de
Apreciação

No “Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização” importa igualmente a referência à figura criada pelo diploma, a “Comissão Especial de Apreciação”.

A SRU podia constituir uma Comissão Especial de Apreciação⁶⁷⁹, composta pelas entidades que, nos termos da lei, se deveriam pronunciar sobre os pedidos de licenciamento, cujo parecer, assinados por todos os seus membros com menção expressa da respetiva qualidade, substitua os pareceres, autorizações e aprovações das mesmas.

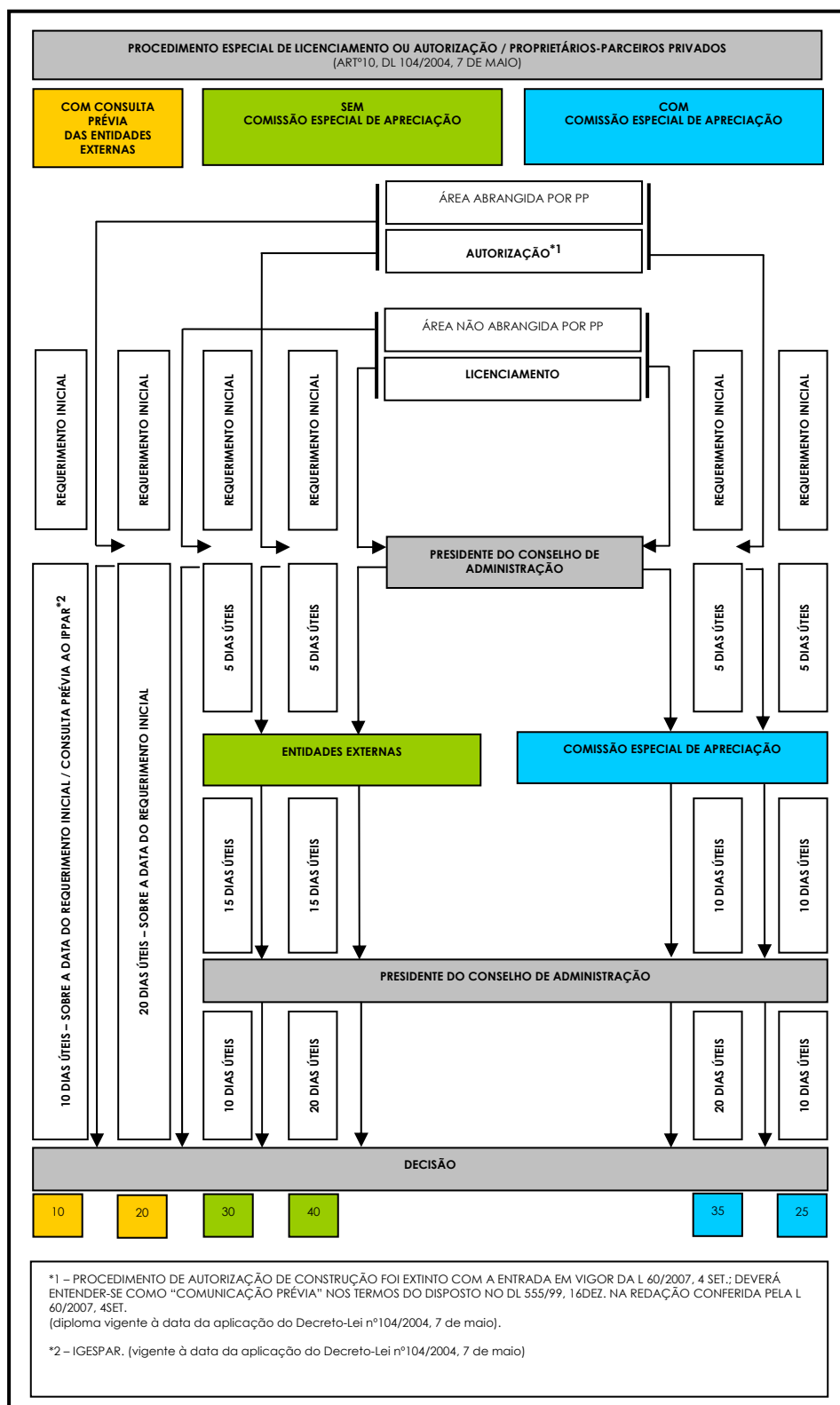
A promoção da constituição da comissão competia à SRU, através de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo das entidades competentes.

O fluxograma seguinte representa uma síntese do “Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização” e respetiva relação de prazos para cada situação específica.

⁶⁷⁹ Artigo 11º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

Fluxograma II.3

SRU: Procedimento Especial de Licenciamento ou Autorização



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

II.1.4 | Da gestão à execução técnica

II.1.4.1 | Da gestão à execução técnica

As SRU's assumiam o papel de gestoras de todo o processo de execução das operações de reabilitação urbana, desde a delimitação das UI, passando pela elaboração dos DE até à execução técnica das operações de reabilitação urbana.⁶⁸⁰

No decurso da gestão e do desenvolvimento da execução da operação de reabilitação urbana podia a SRU acionar mecanismos de operacionalização das intervenções de reabilitação urbana previstos no DL 104/2004.



Figura II.130 / Figura II.131 / Figura II.132

Quarteirão das Cardosas - Área de intervenção (interior do quarteirão) / julho 09

(Visita no âmbito do Módulo de “Reabilitação Urbana” da “Universidade de Verão” da UP em parceria com a Porto Vivo, SRU)

Fontes:

- Fotografias da autora no âmbito da visita ao local da intervenção / módulo da formação.

II.1.4.2 | Zona de intervenção

Uma vez definida a zona de intervenção, que se baseia na delimitação das zonas históricas em sede do PDM ou na delimitação de ACRRU's em sede de aprovação pela assembleia municipal, e de acordo com a respetiva publicação de Decreto, poderiam ser desenvolvidos os respetivos documentos de intervenção.

A zona de intervenção estabelecida decorria da área já definida em fase do Estudo Técnico preliminar.

Da zona de intervenção decorria de uma sequência de atribuições, nomeadamente:

- I. Desde logo, numa fase inicial, a necessária a identificação da respetiva zona de intervenção que deveria constar do objeto social;

⁶⁸⁰ “As questões a ter em conta na montagem de uma operação de reabilitação urbana são as seguintes: opções e orientações políticas definidas pela tutela, enquadramento administrativo no âmbito municipal, delimitação da área de intervenção, meios técnicos e administrativos, enquadramento financeiro, caracterização da área de intervenção, instrumentos urbanísticos, reequipamento urbano, intervenções no edificado. Estes dez aspectos (...) constituem o esqueleto de questões que carecem de definição e orientação na montagem e condução das operações de reabilitação urbana.” REIS, Vítor - Montagem de Operações de Reabilitação Urbana. In AA.VV. - *Habitação e Reabilitação Urbana*. Lisboa: URBE - Núcleos Urbanos de Pesquisa e Intervenção, 2006, p.58.

- II. No âmbito da transferência de competências, esta remetia-se exclusivamente à zona de intervenção;
- III. No processo de avaliação do tipo de Procedimento Especial a aplicar este decorria da existência, ou não, de Plano de Pormenor na zona de intervenção;
- IV. Na atribuição de um enquadramento legislativo específico no âmbito da Tributação e Benefícios Fiscais a aplicar na zona de intervenção;
- V. Na articulação com novas zonas de intervenção propostas pela câmara municipal.

As operações de reabilitação urbana na zona de intervenção eram realizadas mediante a definição de UI's.

II.1.4.3 Unidade de Intervenção (UI)

A operação de reabilitação urbana iniciava-se com a definição, pela SRU, da UI que correspondia *“regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse corresponder a um edifício.”*⁶⁸¹

Depois de estar definida, a SRU devia notificar a câmara municipal para que se pronunciasse sobre se entendia conveniente, ou necessária, a elaboração de Plano de Pormenor. Desta notificação devia constar o teor da deliberação sobre a delimitação da UI bem como elementos relativos à intervenção que a SRU pretendia que fosse levada a efeito.⁶⁸²

Na ausência de resposta no prazo de vinte dias, considerava-se a dispensa de elaboração de Plano de Pormenor. Contudo, caso houve-se pronúncia pela elaboração de Plano de Pormenor, podia a câmara municipal encarregar a SRU da execução técnica do mesmo.⁶⁸³

⁶⁸¹ Nos termos do N.º2, artigo 14.º, DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004)*; p.2920-2929. *Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

⁶⁸² Nos termos do N.º3 e N.º4, artigo 12.º, DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004)*; p.2920-2929. *Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

⁶⁸³ “N.º1 - O plano de pormenor pode adoptar modalidades específicas com conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção previstas nos termos de referência do plano e na deliberação municipal que determinou a respectiva elaboração. N.º2 - São modalidades específicas de plano de pormenor: a) O plano de intervenção no espaço rural; b) O plano de pormenor de reabilitação urbana; c) O plano de pormenor de salvaguarda. (...) N.º5 - O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de: a) Um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz; b) Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística; c) Uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei. N.º6 - O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei. N.º7 - O conteúdo do plano de pormenor de salvaguarda é definido nos termos previstos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.” Artigo 91.º-A, “Modalidades específicas”, previstas no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22.09, alterado DECRETO-LEI N.º316/2007 - *D.R. I Série N.º181 (19-09-2007)*; p. 6617-6670. *Procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial*.



Figura II.133

Anúncio: Convite de apresentação de propostas para “Unidades de Intervenção” (Porto Vivo SRU)

Fontes:

- JORNAL PÚBLICO - CLASSIFICADOS. 28 maio, 2006, p.78.

II.1.4.4 | Documento Estratégico (DE)

Após a tomada de decisão relativamente à definição de uma concreta UI competia à SRU elaborar o respetivo DE.⁶⁸⁴

Competência de
elaboração do
Documento
Estratégico
(DE)

Em termos gerais, a elaboração do DE poderia ser levada a cabo:

- I. Pela SRU;
- II. Pela SRU promovendo concurso público para apresentação de propostas para esse efeito;
- III. Pelos próprios proprietários, diretamente;
- IV. Pelos próprios proprietários através de um promotor.

Sendo elaborado pelos proprietários, a aprovação do DE não dispensava a celebração de contrato, através do qual os proprietários assumiam diretamente a execução da reabilitação ou encarregam a SRU de tal tarefa.⁶⁸⁵

Cabia à SRU pronunciar-se sobre as propostas apresentadas, num prazo de trinta dias, sob pena de estas se considerarem rejeitadas.

⁶⁸⁴ Nos termos do N.º1, artigo 15.º, DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929. Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁸⁵ Nos termos do N.º7, artigo 15.º, DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929. Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

Nos casos em que o DE era elaborado pela SRU, a legislação previa a obrigação da SRU garantir a participação dos interessados no procedimento de elaboração do referido documento.⁶⁸⁶

Para esse efeito, deveria ser comunicada publicamente a conclusão da elaboração de um “Projeto Base de Documento Estratégico” através da fixação de avisos em todos os edifícios integrados na UI.

Os interessados poderiam, durante o prazo de vinte dias contados da fixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entendessem, devendo esta facultar-lhes, para consulta, o Projeto Base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.

Uma vez concluída a elaboração do DE, era da responsabilidade da SRU, num prazo de cinco dias, a notificação através de carta registada aos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários das edificações sobre o conteúdo do mesmo.

Relativamente aos proprietários para cuja propriedade estivesse prevista a expropriação no DE, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deveria de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respetiva proposta.

A tabela seguinte refere-se ao processo de elaboração do DE incluindo o respetivo procedimento e intervenientes.

⁶⁸⁶ Nos termos do artigo 16º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929. *Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

Tabela II.10

SRU | Elaboração do Documento Estratégico

UNIDADE DE INTERVENÇÃO (UI)			
ELABORAÇÃO DO DOCUMENTO ESTRATÉGICO (DE)			
SRU - A SRU ELABORA PARA A UNIDADE DE INTERVENÇÃO O D.E. (Nº1, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO)	CONCURSO PÚBLICO - A SRU ABRE CONCURSO PARA APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS DE D.E. (Nº4, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO)	TOTALIDADE DOS PROPRIETÁRIOS - TENDO UM PROPRIETÁRIO COMO REPRESENTANTE (Nº6, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO)	TOTALIDADE DOS PROPRIETÁRIOS - TENDO UM PROMOTOR COMO REPRESENTANTE (Nº5, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO)
PROJECTO BASE / DOCUMENTO ESTRATÉGICO (D.E.) A SRU DEVERÁ GARANTIR O DIREITO DE PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS NO PROCEDIMENTO DE ELABORAÇÃO DO D.E. (Nº1, ARTº16, DL 104/2004, 7 DE MAIO) A SRU DEVERÁ COMUNICAR PUBLICAMENTE A CONCLUSÃO DA ELABORAÇÃO DE UM PROJECTO BASE DE D.E. ATRAVÉS DA FIXAÇÃO DE AVISOS EM TODOS OS EDIFÍCIOS INTEGRADOS NA UNIDADE DE INTERVENÇÃO. (Nº2, ARTº16, DL 104/2004, 7 DE MAIO) OS INTERESSADOS PODERÃO, DURANTE O PRAZO DE 20 DIAS ÚTEIS, CONTADOS DA FIXAÇÃO DOS AVISOS, APRESENTAR À SRU AS SUGESTÕES E CRÍTICAS QUE ENTENDEREM DEVENDO ESTA FACULTA O PROJECTO BASE DE D.E. E DEMAIS ELEMENTOS RELEVANTES RELATIVOS A ESTE. (Nº3, ARTº16, DL 104/2004, 7 DE MAIO)			
CONCLUSÃO DE ELABORAÇÃO DO D.E. - A SRU DEVERÁ NOTIFICAR OS PROPRIETÁRIOS, DEMAIS TITULARES DE DIREITOS REAIS CONHECIDOS E ARRENDATÁRIOS DA DECISÃO DA ELABORAÇÃO DO D.E. E SEU CONTEÚDO. (Nº1, ARTº17, DL 104/2004, 7 DE MAIO) - A NOTIFICAÇÃO PROCESSA-SE ATRAVÉS DE CARTA REGISTADA A ENVIAR NO PRAZO MÁXIMO DE 5 DIAS ÚTEIS APÓS CONCLUSÃO DO D.E. (Nº3, ARTº17, DL 104/2004, 7 DE MAIO) - PROMOVER A DINAMIZAÇÃO DO PROCESSO COM VISTA À ASSUNÇÃO PELOS PROPRIETÁRIOS DA RESPONSABILIDADE DE REABILITAÇÃO. (Nº1, ARTº17, DL 104/2004, 7 DE MAIO) - ÀS PROPRIEDADES PREVISTAS A EXPROPRIAR NO D.E. A SRU DEVERÁ DE IMEDIATO DAR INÍCIO ÀS NEGOCIAÇÕES DE AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE APRESENTANDO A RESPECTIVA PROPOSTA (Nº2, ARTº17, DL 104/2004, 7 DE MAIO)			
		APRESENTAÇÃO DE PROPOSTA DE D.E. À SRU (Nº5, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO) A SRU DEVERÁ PRONUNCIAR-SE SOBRE A PROPOSTA DE D.E. APRESENTADA PELOS PROPRIETÁRIOS NO PRAZO DE 30 DIAS ÚTEIS, SOB PENA DE SE CONSIDERAR AMESMA REJEITADA. (Nº5, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO)	
APROVAÇÃO DO D.E. A APROVAÇÃO DO D.E. QUANDO ELABORADO PELOS PROPRIETÁRIOS NÃO DISPENSA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO ENTRE PROPRIETÁRIOS/PROMOTOR E A SRU. (Nº7, ARTº15, DL 104/2004, 7 DE MAIO) O ACTO DE APROVAÇÃO DO D.E. FICA SUJEITO A REGISTO, COMPETINDO À SRU PEDIR A SUA INSCRIÇÃO NO REGISTO PREDIAL DE CADA UM DOS PRÉDIOS ABRANGIDOS. (Nº5, ARTº17, DL 104/2004, 7 DE MAIO)			

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série* - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

Elementos
constituintes
- DE

O DE era constituído por:⁶⁸⁷

- I. Definição dos edifícios a reabilitar e extensão das intervenções neles previstas;
- II. Indicação dos respetivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários;
- III. Projeto Base de intervenção, no qual eram descritas as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infraestruturas ou espaço público, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a refletir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
- IV. Planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- V. Indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis;
- VI. Auto de vistoria de cada uma das habitações, identificando o respetivo estado de conservação do ponto de vista da segurança e salubridade (as vistorias deveriam ser realizadas pela SRU, ou por entidade por esta aceite).

A sistematização de toda a informação iniciava-se na recolha e síntese do máximo de informação sobre a UI, com trabalho de campo nas seguintes vertentes:

- I. Pesquisa de informação de diversa natureza, designadamente de carácter histórico-arqueológico, de valores a preservar, sociológico, económico, geológico, ambiental, de planeamento e ordenamento;
- II. Levantamento funcional, com identificação das atividades e usos instalados;
- III. Levantamento físico do parcelar e do edificado ao nível dos imóveis e frações, incluindo valor, estado, serventias urbanísticas, soluções de distribuição, tipologias, soluções construtivas, patologias, intervenções perceptíveis, etc.
- IV. Levantamento físico do espaço público incluindo soluções e seu estado, infraestruturas existentes e previstas, equipamento urbano, estacionamento, circulações e transportes, etc.
- V. Levantamento de carácter sociológico e sócio-económico dos ocupantes das frações e utilizadores da zona;
- VI. Levantamento de carácter administrativo na identificação dos limites dos prédios, valor patrimonial e titulares de direitos reais.

Esta recolha de informação referida, indispensável para a elaboração do diagnóstico, era realizado por equipas multidisciplinares alargadas e o contacto com múltiplas entidades, visando garantir que toda a informação recolhida era o mais completa e atualizada.

⁶⁸⁷ Nos termos do artigo 15º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*.

O contributo do DE visava, sobretudo, a definição de diretrizes para as fases subsequentes de estudos e projetos, bem como, permitir planejar estimadamente custos, duração e repercussão da ocupação da intervenção proposta.

Considerava-se que o DE consituia *“a base de um projecto urbano com forte pendente executório, onde, e quando pertinente, deverá ser possível integrar todo um conjunto de acções com resolução desde o espaço colectivo e infra-estruturas urbanísticas (existentes e propostas) à tipologia e padrões construtivos dos imóveis (existentes e propostos) e onde as acções a desenvolver tenham, elas próprias, capacidade de induzir novas dinâmicas de reabilitação.”*⁶⁸⁸

O DE propunha-se como um documento orientador da intervenção a ser levada a cabo pelos diversos intervenientes na operação de reabilitação urbana da respetiva UI.

O DE deveria *“conter informação sobre os critérios gerais das intervenções, metodologia de trabalho a privilegiar e níveis de intervenção a adoptar, quer para os edifícios, quer para o espaço público.”*⁶⁸⁹

O DE, nesta medida, assume um papel determinante no campo da reabilitação do edificado pois pode desempenhar um papel de indução de boas práticas, dando orientações na preservação das pré-existências.

No âmbito da viabilidade de operações de reabilitação, o DE perspectivava durações, custos e eventuais necessidades de realojamento para os vários tipos de intervenção o que possibilitava a elaboração de estimativas orçamentais, indispensáveis às montagens e gestão das operações.

II.1.4.5 | Intervenção

Competia à SRU a promoção e dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade da reabilitação.

Por outro lado, a SRU estava legalmente obrigada ao dever de informação à qual competia prestar apoio na preparação e execução das ações de reabilitação promovidas pelos proprietários.

⁶⁸⁸ MEALHA, Rui; BABO, Elisa; SOUSA, Hipólito - Sociedades de Reabilitação Urbana: algumas reflexões decorrentes da experiência de aplicação concreta. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor, ed.lit. - *Actas do 2º Encontro nacional sobre patologia e reabilitação de edifícios: PATORREB 2003*. Porto, março 2006. Porto: FEUP, 2003. p.561.

⁶⁸⁹ Idem, p.562.

Intervenção por
via do acordo

Na sequência da notificação do DE, os proprietários num prazo de sessenta dias a contar da notificação, poderiam:

- I. Assumir diretamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato com fixação de prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para a execução das mesmas;
- II. Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei; o valor das obras referidas deveriam corresponder a valores de mercado e a comissão de gestão deveria ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objetivos lucrativos.

O silêncio dos proprietários face à notificação relativa ao DE era equivalente à falta de acordo.

Intervenção
forçada

Na falta de acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fração ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à reabilitação das partes comuns, a legislação atribuía à SRU a competência de tomar diretamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte desta, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentissem na reabilitação ou, se necessário, do edifício, quando se tratasse da reabilitação de partes comuns.

Apesar da falta de acordo entre todos, os proprietários que pretendiam colaborar na reabilitação da sua fração deveriam:

- I. Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa privada parceira da SRU (encarregue por esta de executar a reabilitação da UI), mediante o qual se incumbia de proceder à reabilitação da sua fração;
- II. Proceder eles mesmos às obras na sua fração, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometiam a cumprir prazos e prestar garantias adequadas.

Caso os acordos referidos não fossem obtidos no prazo de trinta dias a contar do termo do prazo dado ao proprietário para pronúncia (sessenta dias a contar da notificação), a SRU poderia proceder à expropriação do imóvel ou fração.

Se não fosse alcançado um acordo, no prazo de noventa dias a contar da notificação da aprovação do DE, a SRU poderia proceder à expropriação do imóvel ou fração.

Caso tal se revelasse necessário, a legislação conferia à SRU a competência para proceder à expropriação dos imóveis ou frações a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº168/99, 18 de setembro, com as especificidades previstas no DL 104/2004.

Eram consideradas de “utilidade pública” as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas no âmbito do DE aprovado.

A propriedade dos imóveis expropriados seria adquirida pela SRU, e o cálculo do montante das indemnizações efetuado com referência à data da declaração de utilidade pública (DUP) devendo corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel.

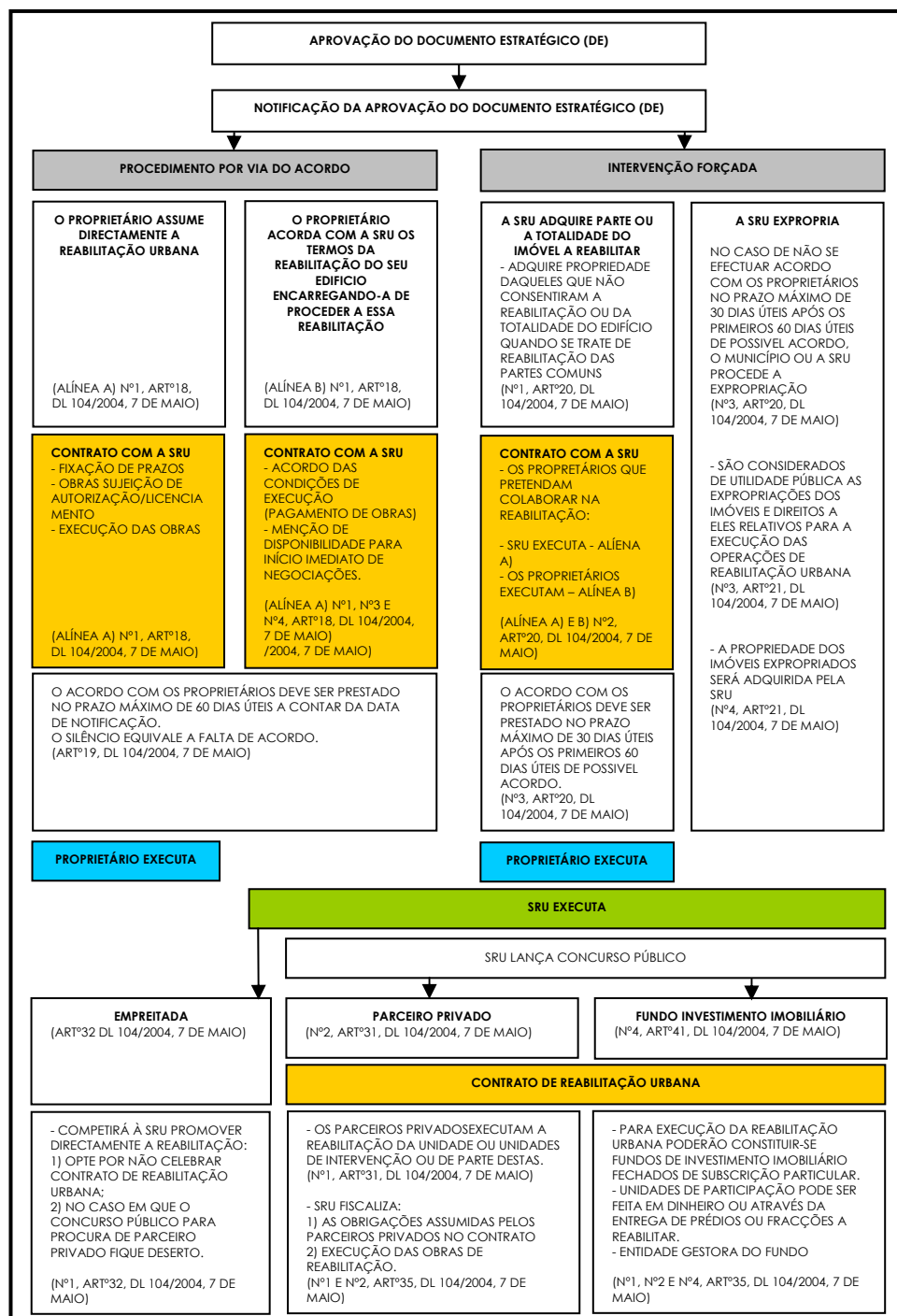
No caso da expropriação de edifícios ou frações com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº321-B/90, 15 de outubro,⁶⁹⁰ o valor a considerar era o das rendas a valores de mercado e não o das efetivamente recebidas pelo expropriado.

O fluxograma seguinte refere-se ao processo de intervenção por parte da SRU.

⁶⁹⁰ Referente ao Arrendamento Urbano.
(diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio)

Fluxograma II.4

SRU | Intervenção



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

II.1.4.6 | Mecanismos de intervenção e viabilidade das operações

A definição da estratégia de reabilitação urbana obriga à captação de investimentos muito avultados incapazes de serem suportados unicamente pela Administração, vindo nos promotores privados uma oportunidade de financiamento e viabilização das operações.

Contudo, os receios da intervenção privada são enfatizados por uma série de problemas relativos à escala, à operacionalização, aos problemas de propriedade e ocupação dos prédios e a sua adequação com enquadramentos legislativos e normativos desajustados a este tipo de intervenções.

O DL 104/2004 veio propor mecanismos de intervenção, nomeadamente as Parcerias Público-Privadas (PPP) e os Fundos de Investimento Imobiliário (FII), no enquadramento de operações de reabilitação urbana viabilizando a participação de parceiros privados.⁶⁹¹

As SRU's propunham-se assim como mediadoras do investimento privado sob a ação de parceiros privados, associada à intervenção participada dos proprietários, arrendatários e demais titulares de direitos reais.

Parcerias
Público-Privadas
(PPP)

No âmbito da aplicação do DL 104/2004, as PPP conferiam uma linha de atuação indireta das SRU's.

A SRU poderia promover diretamente as obras de reabilitação ou celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregavam de executar a reabilitação das UI com DE aprovado.

Tendo por mote o incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação, o legislador criou *“um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana”*.⁶⁹²

A escolha do parceiro privado era feita através de concurso público sendo introduzida a figura do “Contrato de Reabilitação Urbana” através do qual se obrigava a proceder à reabilitação da UI onde eram definidas e reguladas todas as cláusulas de ação de cada uma das partes.

⁶⁹¹ Respectivamente artigo 31º e artigo 41º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004) - Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*

⁶⁹² Preâmbulo (quinto princípio) - DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929 - Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

Podia o “Contrato de Reabilitação Urbana” prever a transferência para o parceiro privado de várias competências inerentes à atuação das SRU’s, designadamente: ⁶⁹³

- I. Dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respetivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU, contudo esta transferência apenas só seria válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluída;
- II. Da obrigação de aquisição dos prédios na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;

Igualmente, no que se refere à especificação enquanto deveres das partes, podia o “Contrato de Reabilitação Urbana” regular quanto: ⁶⁹⁴

- I. À responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelassem necessários para aquisição da propriedade pela SRU;
- II. O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;
- III. A obrigação de preparar os projetos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respetivas licenças de utilização;
- IV. Os prazos em que as obrigações das partes deveriam ser cumpridas;
- V. As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes, as quais poderiam ser fixadas em espécie;
- VI. O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respetiva fração sobre os termos da reabilitação da mesma e a eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;
- VII. O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;
- VIII. As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.

Competia à SRU fiscalizar o cumprimento, por parte dos parceiros privados contratados, das obrigações assumidas por estes através do “Contrato de Reabilitação Urbana”, bem como fiscalizar a execução das respetivas obras de reabilitação. ⁶⁹⁵

⁶⁹³ De acordo com artigo 34º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁹⁴ Nos termos do N.4, artigo 34º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

⁶⁹⁵ Nos termos do artigo 35º, DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.*

O “Contrato de Reabilitação Urbana” só seria verdadeiramente eficaz, na ótica do parceiro privado, se fosse atribuído a este o poder de desenvolver uma estratégia urbana para o edifício (ou área) intervencionado criando outras perspectivas de negócio e de exploração.

Desta forma, os parceiros privados tinham a garantia de que o retorno do investimento resultaria, por exemplo, da exploração da atividade comercial, da alienação das frações habitacionais, da celebração de tantos contratos de arrendamento quanto aos serviços aí instalados e da exploração direta ou indireta dos parques de estacionamento ou outras infraestruturas de apoio instaladas.

A razão de ser do “Contrato de Reabilitação Urbana” era apenas uma: obter financiamento privado para as obras públicas que a Administração não podia custear.

Contudo, as estratégias e definição do programa de intervenção deviam manter-se no domínio público de forma a garantir o interesse geral não devendo este poder de decisão ser transferido para o privado, que segue somente como motivação a rentabilização do investimento.

PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.
Concurso Público n.º 1/2006

1. Entidade contratante: PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., com sede na Rua Mouzinho da Silveira, 212 4050-417 Porto, telefone 222072700, fax 222072709.

2. Objecto do Concurso: Operações e Intervenções de Reabilitação Urbana do núcleo central da Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto nos termos previstos no Caderno de Encargos, e que consiste, nomeadamente, em:

- a) Reconstrução conjunta dos prédios das parcelas 7, 8, 9, 24, 25 e 26;
- b) Demolição parcial e reconstrução da fachada posterior do prédio da parcela 6;
- c) Reabilitação e alteração das fachadas posteriores dos prédios das parcelas 5, 10, 22 e 23;
- d) Reabilitação do prédio da parcela 27;
- e) Construção do logradouro comum mediante a ampliação do logradouro existente, inclusão dos espaços resultantes das demolições a efectuar e inclusão dos logradouros dos prédios das parcelas 22 e 23 e de parte dos logradouros dos prédios 27 e 28, bem como a reposição dos respectivos muros e vedações, nos termos acordados com os respectivos proprietários.

N.º Do Concurso	Designação do Concurso	Data de entrega das propostas	Data de abertura das Propostas
1/2006	Concurso público para a selecção de um parceiro privado para a celebração de um Contrato de Reabilitação Urbana para a Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto	20 de Julho de 2006	Às 11:00 horas do dia 21 de Julho de 2006

3. Local onde se realizará a obra: Unidade de Intervenção do Quarteirão de Carlos Alberto.

4. O programa de concurso e caderno de encargos poderá ser consultado ou adquirido na sede da Porto Vivo, SRU (ver ponto 1), até às 17 h do dia 20 de Julho de 2006. O custo do caderno de encargos e respectivo programa será de € 500,00, acrescido de IVA à taxa legal aplicável, a liquidar no acto de aquisição, em qualquer dia útil, das 9 h às 13 h e das 14 h às 17 h, em dinheiro ou cheque visado emitido à ordem de PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

5. As propostas deverão ser dirigidas à entidade designada no ponto 1.

6. Data limite de apresentação das propostas: conforme ponto 2.

7. O acto público do concurso será realizado na sede da PORTO VIVO, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., na data e horas indicadas no ponto 2, podendo nele intervir todas as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes.

8. O anúncio referente ao concurso público, conforme ponto 2, será enviado para publicação no Diário da República.

Porto, 19 de Maio de 2006

O Conselho de Administração

Figura II.134

Anúncio: Concurso público para selecção de parceiro privado (Porto Vivo SRU)

Fontes:

- JORNAL PÚBLICO - CLASSIFICADOS. 21 maio, 2006, p.74.

Fundos de
Investimento
Imobiliário (FII)

Para a execução (e respetiva promoção) da reabilitação urbana podiam constituir-se Fundos de Investimento Imobiliário (FII), fechados de subscrição particular.

Numa perspetiva de gestão, as SRU's teriam toda a vantagem em assegurar o financiamento dos seus projetos junto dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Estes Fundos, entidades vocacionadas para a intervenção no mercado imobiliário, garantem um elevado grau de especialização e grande competência na análise e avaliação de projetos.

Por outro lado, caracterizam-se pela elevada capacidade de mobilização de verbas, quer junto de um número restrito de investidores, quer de forma disseminada no mercado de capitais.

Para além da atividade autónoma própria dos Fundos de Investimento Imobiliário, a cooperação entre estes e as SRU's poderia criar sinergias de optimização dos programas de reabilitação quanto à celeridade dos processos e qualidade e rigor dos projetos de intervenção.

Igualmente, permitia o envolvimento direto dos proprietários enquanto detentores de unidades de participação do fundo através da entrega de prédios ou frações, cujo valor seria estabelecido por peritos da CMVM.

O tipo de incentivos disponibilizados poderia motivar a adesão voluntária dos proprietários, mobilizando investimentos com razoável eficácia e determinando um significativo efeito multiplicador.

Os incentivos funcionavam como massa crítica na mobilização de poupanças e investimento que, de outro modo, seriam dispersos em projetos de outra natureza.⁶⁹⁶

⁶⁹⁶ Os Fundos institucionalizados como resposta à catástrofe que assolou o Chiado em 1988: a primeira destas instituições, o Fundo Extraordinário de Apoio à Reconstrução do Chiado (FEARC) não cumpriu em pleno os objectivos que lhe foram fixados. Na sequência da sua extinção, foi instituído o Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRC), com uma dotação líquida de 33,4 milhões de euros, o qual, sem abdicar do rigor e da exigência, deu já um impulso significativo na recuperação da zona histórica que lhe está consignada. Nos dois anos de vigência do Fundo foram admitidas 58 candidaturas, estando já aprovadas 23, às quais corresponde uma comparticipação do FRRC no montante de seis milhões de euros, para um investimento global de 19 milhões de euros. Um outro eixo de acção do FRRC é o projecto “Chiado com Cor”, que financia em condições mais favoráveis as obras simples de beneficiação das fachadas dos edifícios que a Lei obriga a executar periodicamente.

Capítulo II.2 | DL 307/2009:

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)

II.2.1 | DL 307/2009: enquadramento

II.2.1.1 | *As propostas do PNPOT*

A Lei nº58/2007, 4 de setembro, aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) que estabelece as grandes opções de relevância para a organização do território nacional, concretizando, no seu relatório anexo, a descrição do enquadramento do País com caracterização das condicionantes, problemas, tendências e cenários de desenvolvimento e, no programa de ação anexo, a concretização da estratégia de ordenamento em coerência com outros instrumentos estratégicos, designadamente o Quadro Referência Estratégico Nacional (QREN) para o período de 2007-2013.

Desta forma, o programa das políticas propostos pelo PNPOT desenvolve os objetivos estratégicos em objetivos específicos e nas correspondentes medidas prioritárias, especificando as linhas de intervenção e as ações que traduzem os compromissos de conjunto das políticas com incidência territorial na prossecução da estratégia.⁶⁹⁷

Neste âmbito, e no enquadramento do tema aqui desenvolvido, foram definidos como objetivos específicos a proteção e valorização das paisagens e património cultural, promoção de um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico contrariando a construção dispersa, promovendo a estruturarão da urbanização difusa e incentivar o reforço das centralidades intraurbana e desenvolvimento de programas e incentivos de ações que visem melhorar as condições de habitação.⁶⁹⁸

Para cada um dos objetivos específicos enumerados foram estipuladas medidas prioritárias de ação/implementação definindo prazos de concretização.

⁶⁹⁷ De acordo com nº3, artigo 5º, LEI Nº58/2007 - D.R. I Série Nº170 (4-9-2007); p.6126-6127. *Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.*

⁶⁹⁸ Respectivamente: “1.10 - Proteger e valorizar as paisagens e património cultural” (p.26); “3.3 - Promover um desenvolvimento urbano mais compacto e policêntrico no Continente, contrariar a construção dispersa, estruturar a urbanização difusa e incentivar o reforço das centralidades intra-urbana” (p.40); “4.3 - Desenvolver programas e incentivar ações que melhorem as condições de habitação, nomeadamente no que se refere aos grupos sociais mais vulneráveis” (p.40). Incluídas no Capítulo 2 do *Programa de Ação* do PNPOT Anexo à LEI Nº58/2007 - D.R. I Série Nº170 (4-9-2007); p.6126-6127. *Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.*

No que concerne especificamente ao âmbito das SRU's, o PNPOT foi concreto na indicação da medida prioritária nº4 do Objetivo Específico 3.3., onde refere:

*“Incentivar novas parcerias para o desenvolvimento de programas integrados de reabilitação, revitalização e qualificação das áreas urbanas, reforçar e agilizar o papel das Sociedades de Reabilitação Urbana e rever o enquadramento fiscal e financeiro das operações integradas nestes programas. (2007-2009)”*⁶⁹⁹

De acordo com esta medida denota-se uma nova orientação, *“de um urbanismo de expansão urbana devemos passar, gradualmente, para um urbanismo de reabilitação, revitalização e requalificação das áreas urbanas, aliada, de perto, a preocupações e objectivos sociais - visando a reversão de situações de escassez, envelhecimento e empobrecimento da população e de aumento da insegurança e da criminalidade nas áreas de intervenção - bem como a objectivos de melhoria o ambiente urbano.”*⁷⁰⁰

Neste sentido, a existência de um quadro legal que abarque esta temática é muito restrito pois *“não existe em Portugal um regime próprio e específico de reabilitação urbana que não seja o constante do Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio, que instituiu, em face de uma legislação urbanística essencialmente orientada para os fenómenos de expansão urbana, um regime jurídico especial para a reabilitação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”*⁷⁰¹

O DL 104/2004 evidenciou algumas dificuldades de aplicabilidade, evidenciada no PNPOT enquanto necessidade de serem ultrapassadas.

Neste sentido, enumeram-se os problemas enquanto ultrapassáveis para um enquadramento da aplicabilidade da medida enunciada no PNPOT:

- I. *“Necessidade de alargamento da política de reabilitação urbana para além do âmbito do Decreto-Lei nº104/2004, já que o regime instituído por este diploma apenas pode ser usado em zonas históricas, como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território (artigo 1.º, n.ºs 3 e 4), ou em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (nos termos do artigo 41.º da Lei dos Solos).*
- II. *Necessidade de reformatação legal do documento estratégico - instrumento, do ponto de vista material e em alguns aspectos procedimentais, muito próximo dos planos de pormenor - quer em termos de eficácia jurídica (no sentido de lhe conferir vinculatividade em relação aos respectivos destinatários), quer da sua natureza jurídica (podendo ser assumidos como instrumentos de planeamento, permitindo o recurso a mecanismos que são próprios destes e que facilitam, em grande medida, a operatividade das acções de reabilitação urbana, como é o caso dos destinados à distribuição perequativa dos benefícios e encargos resultantes das mesmas).*

⁶⁹⁹ **Programa de Acção** do PNPOT Anexo à LEI Nº58/2007 - D.R. I Série Nº170 (4-9-2007); p.6126-6127. Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, p.40.

⁷⁰⁰ OLIVEIRA, Fernanda Paula, cit.476, p.180.

⁷⁰¹ Idem, p.180.

- III. *Necessidade de reponderação do procedimento de reabilitação no sentido de garantir que o documento estratégico seja elaborado e dado a conhecer à Câmara Municipal antes de esta deliberar a elaboração, ou não, de um plano de pormenor para a unidade de intervenção, servindo aquele, precisamente, para fundamentar a necessidade ou conveniência da elaboração deste.*
- IV. *Necessidade de determinar, nas hipóteses em que para a unidade de intervenção tenha sido decidida a elaboração de um plano de pormenor, a forma de articulação, entre os sistemas e instrumentos previsto no RJIGT para a execução destes com os instrumentos previstos no Decreto-Lei nº104/2004 para a concretização das operações de reabilitação nestas unidades de intervenção. Particular exigência de articulação se coloca quando o sistema adoptado para a execução do plano seja o da imposição administrativa.*
- V. *Necessidade de consagração legal expressa daquela que, em termos de contratação, dever ser considerada a forma normal de operacionalização das intervenções de reabilitação: a contratualização global e integrada de todos os proprietários da mesma unidade de intervenção e não uma contratualização isolada, proprietário a proprietário.*
- VI. *Necessidade de um tratamento jurídico global à questão da cobrança das taxas urbanísticas no âmbito das operações de reabilitação promovidas ao abrigo da intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana.*⁷⁰²

Nesta medida, e de acordo com análise acima descrita, o DL 104/2004, vê-se constrangido na operacionalização da sua instrumentação de ação.

A proposta de revogação, com a apresentação da Proposta de Lei nº266/X, 30 de abril 2009, visou a instituição de uma nova abordagem face a mecanismos já instituídos no DL 104/2004 apresentando uma maior aplicabilidade face ao quadro legal em vigor.

*“O Decreto-Lei n.º307/2009, que estabelece actualmente o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (em desenvolvimento da Lei de autorização n.º95-A/2009, de 2 de Setembro), confirma e acentua esta vocação global de reabilitação urbana, convertendo-a em definitivo numa política (municipal) normal e alinhada com as tendências modernas do direito administrativo: a empresarialização, a contratação público-privada e a simplificação procedimental.*⁷⁰³

⁷⁰² Conforme defende e enumera a autora: Cf. Ibidem, pp.181-182.

⁷⁰³ LOPES, Dulce, cit.440, p.28.

II.2.1.2 | Da discussão pública à publicação da autorização legislativa



Figura II.135

Extrato da Capa do Jornal Público (13 de julho/2009: Ano XX, Nº7041)

Fontes:

- *Jornal Público*. Porto: Edição Porto, 13 de julho de 2009. ANO XX, Nº7041.

A proposta do novo regime da reabilitação urbana foi aprovada em Conselho de Ministros a 9 de abril/2009 tendo sido consequentemente formalizado o pedido de autorização legislativa à Assembleia da República.

Discussão pública

O novo diploma foi apresentado em sessão pública a 29 de junho/2009, no Laboratório Nacional de Engenharia Civil, com a participação de várias entidades e SRU's constituídas até então.

Requalificar e revitalizar as cidades, em geral, e as suas áreas mais degradadas e o parque habitacional, em particular, foram os objetivos principais apresentados do novo diploma.

Igualmente, foram sublinhadas as vantagens do novo regime, na enumeração de cinco desafios a atingir:⁷⁰⁴

- I. Articular o dever de reabilitação dos edifícios incumbindo os privados com a responsabilidade pública, de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- II. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”

⁷⁰⁴ Enumeração enunciada de acordo com CONSELHO DE MINISTROS - Proposta de Lei nº266/X - *DAR II Série A* Nº107 / X / 4 (30-04-2009); p.9-10. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;

- III. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- IV. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- V. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Desta forma, o regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) propõe-se substituir o regime jurídico excecional de reabilitação urbana (RJERU), entendendo-se este último como *“um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana”*⁷⁰⁵ propondo, desta forma, *“um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução.”*⁷⁰⁶

O pedido de autorização foi votado na Assembleia da República a 3 de Julho de 2009. Após votação favorável seguiu para a Presidência da República para promulgação.

(In)
Constitucionalid
ade

O Tribunal Constitucional decidiu, na sessão plenária de 13 de Agosto de 2009 não se pronunciar pela inconstitucionalidade das normas do regime jurídico da reabilitação urbana, cuja fiscalização preventiva de constitucionalidade tinha sido requerida pelo Presidente da República.

Em causa estavam duas normas constantes do Decreto 343/X da Assembleia da República: uma primeira que previa a possibilidade de o Governo adotar o instituto da “venda forçada” como instrumento de política urbanística e uma segunda, inserida no âmbito da autorização legislativa que habilitava o Governo a proceder à alteração ao regime do contrato de arrendamento.

O Tribunal Constitucional considerou, em decisão votada por unanimidade, inexistir, relativamente a qualquer das normas referidas, fundamento de inconstitucionalidade.⁷⁰⁷

⁷⁰⁵ CONSELHO DE MINISTROS - Proposta de Lei nº266/X - *DAR II Série A* Nº107 / X / 4 (30-04-2009); p.10. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

⁷⁰⁶ CONSELHO DE MINISTROS - Proposta de Lei nº266/X - *DAR II Série A* Nº107 / X / 4 (30-04-2009); p.10. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

⁷⁰⁷ Tribunal Constitucional - Acórdão nº421/2009, 13 de agosto. Relator: Conselheira Maria Lúcia Amaral.

Autorização
legislativa:
Lei nº95-
A/2009,
2 de setembro

No seguimento de parecer favorável do Tribunal Constitucional quanto à constitucionalidade da autorização legislativa para aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana, foi publicada a Lei nº95-A/2009, 2 de setembro.

A Lei nº95-A/2009, 2 de setembro, vem autorizar o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e proceder à primeira alteração do Decreto-Lei nº157/2006, 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

Conforme referido na presente lei, são diferenciados os dois âmbitos de aplicação estabelecendo para cada o sentido e extensão da autorização legislativa.

No sentido e extensão da autorização legislativa para aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana e edifícios nestas situados, estabeleceu-se:⁷⁰⁸

- I. Definir as atribuições e competências das autarquias locais para promover a reabilitação urbana de uma ou mais áreas do território municipal, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da gestão e execução de operações de reabilitação;
- II. Determinar os direitos e as obrigações de proprietários e de titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativamente aos edifícios a reabilitar, consagrando o dever de reabilitar como um dever de todos os proprietários de edifícios ou frações que abrange, nomeadamente, todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança estrutural e construtiva aos edifícios e frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas;
- III. Estabelecer as obrigações dos proprietários de titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativamente aos edifícios a reabilitar no âmbito das operações de reabilitação urbana, nomeadamente quanto às ações de reabilitação que devem ser realizadas e aos prazos que devem ser respeitados;
- IV. Prever que nas áreas de reabilitação urbana se apliquem regras especiais, designadamente quanto ao controlo urbanístico prévio de operações urbanísticas;
- V. Prever a criação de regimes especiais de tributação do património em áreas de reabilitação urbana, incluindo benefícios fiscais associados aos impostos municipais

⁷⁰⁸ De acordo com N.º1, artigo 2.º, LEI N.º95-A/2009 - D.R. I Série N.º170 (2-9-2009); p.5860-5861. *Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.*

- sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMIT);
- VI. Consagrar regras especiais de financiamento das operações de reabilitação urbana, quer permitindo aos particulares o acesso a programas de apoio à reabilitação urbana, quer conferindo às autarquias locais o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de operações de reabilitação urbana;
- VII. Determinar as condições em que entidades empresariais podem ser encarregadas da promoção, coordenação e execução de concretas operações de reabilitação urbana, nomeadamente por via da delegação das competências municipais;
- VIII. Definir os instrumentos de programação a utilizar em sede de reabilitação urbana, consagrando regras especiais em matéria de planeamento urbanístico, designadamente, estatutando um regime especial de elaboração e acompanhamento de planos de pormenor de reabilitação urbana, respetivo conteúdo e efeitos e prevendo que estes possam prosseguir os objetivos dos planos de pormenor de salvaguarda do património cultural, substituindo-os quando a área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos da Lei nº107/2001, 8 de setembro (estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural), a elaboração de um plano deste tipo;
- IX. Determinar os termos em que a vigência de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que prossegue os objetivos de plano pormenor de salvaguarda do património cultural, não dispensa a emissão de parecer prévio favorável por parte da administração do património cultural competente, relativamente a operações urbanísticas que incidam sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional ou de interesse público ou sobre imóveis situados nas respetivas zonas de proteção, determinando a obrigação de se proceder à sua identificação no plano;
- X. Estatuir instrumentos específicos de política urbanística, designadamente expropriação, “venda ou arrendamento forçado”, e constituição de servidões, nos casos em que os proprietários não cumpram o dever de reabilitação dos seus edifícios ou frações e, em concreto:
- a) Estabelecer um regime de “venda forçada” ou de expropriação de edifício ou fração se o proprietário violar a obrigação de reabilitar ou alegar que não pode, ou não quer, realizar as obras e trabalhos necessários, devendo o edifício ou fração ser avaliado nos termos previstos no Código das Expropriações e, tratando-se de “venda forçada”, vendido em hasta pública a quem oferecer melhor preço, garantindo-se, no mínimo, o valor de uma justa indemnização, e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitar no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação,

beneficiando o proprietário de todas as garantias previstas no Código das expropriações, com as devidas adaptações;

- b) Estabelecer um regime de arrendamento forçado se o proprietário, em prazo razoável, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora com obras coercivas, pelo prazo máximo de cinco anos, prevendo-se a possibilidade de este solicitar a expropriação ou venda forçada do edifício ou fração;
- XI. Estabelecer o regime do direito de preferência nas transações onerosas de imóveis localizados em áreas de reabilitação urbana;
- XII. Definir os direitos dos ocupantes dos edifícios ou frações a reabilitar durante a ação de reabilitação que implique o seu desalojamento, em especial o direito a realojamento temporário.

No sentido e extensão da autorização legislativa para aprovar no âmbito de denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos e da atualização de rendas na sequência de obras com vista à reabilitação, estabeleceu-se:⁷⁰⁹

- I. Estabelecer que o senhorio que pretenda realizar obras de remodelação ou restauro profundos, nomeadamente de conservação, reconstrução e demolição, pode denunciar o contrato de arrendamento ou suspender a sua execução pelo período de decurso daquelas;
- II. Prever que a denúncia do contrato de arrendamento para remodelação ou restauro profundos e demolição obriga o senhorio, mediante acordo e em alternativa, ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais suportados pelo arrendatário, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao de dois anos de renda inclui o valor das benfeitorias, ou a garantir o realojamento do arrendatário por período não a cinco anos, no mesmo concelho e em condições análogas às que aquele detinha, quer quanto ao local quer quanto ao valor da renda e encargos;
- III. Definir que não há lugar a indemnização ou realojamento pela denúncia do contrato de arrendamento quando a demolição seja necessária por força da degradação do prédio, incompatível tecnicamente com a sua reabilitação e geradora de risco para os respetivos ocupantes ou decorra de plano municipal de ordenamento do território;
- IV. Prever que a suspensão do contrato de arrendamento durante o período de decurso das obras para remodelação ou restauro profundos obriga o senhorio a assegurar o realojamento do arrendatário durante esse tempo;
- V. Prever que o senhorio que realize obras de reabilitação possa proceder à atualização da renda nos termos dos artigos 30º a 49º da secção II da Lei nº6/2006, 27 de fevereiro,

⁷⁰⁹ De acordo com N.º2, artigo 2º, LEI N.º95-A/2009 - D.R. I Série N.º170 (2-9-2009); p.5860-5861. *Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º157/2006, de 8 de agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.*

que aprova o Novo regime do Arrendamento Urbano (NRAU), que estabelece um regime especial de atualização das rendas antigas, e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº287/2003, 12 de novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial;

- VI. Cria um regime especial transitório para os contratos de arrendamento para habitação celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº321-B/90, 15 de outubro, em que a sua denúncia para remodelação, restauro profundos ou demolição confere ao arrendatário o direito a ser realojado;
- VII. Cria um regime especial transitório para os contratos de arrendamento para fins não habitacionais celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei nº257/95, 30 de setembro, em que a sua denúncia para remodelação, restauro profundos ou demolição confere ao arrendatário não habitacional o direito ao pagamento de todas as despesas e danos, patrimoniais e não patrimoniais, considerando-se o valor das benfeitorias realizadas e os investimentos efetuados em função do locado, não podendo o valor da indemnização ser inferior ao valor de cinco anos de renda, com o limite mínimo correspondente a 60 vezes a retribuição mínima mensal garantida.

Desta forma, estão lançados os conteúdos do novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) tendo o Conselho de Ministros, de 3 de Setembro de 2009, aprovado o Decreto-Lei.⁷¹⁰

II.2.2 | DL 307/2009: diploma legal e conteúdos

O diploma legal

Com a publicação do DL 307/2009 estabeleceu-se o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) visando a resposta a cinco desafios, conforme já referido:⁷¹¹

- I. Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;
- II. Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana” cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- III. Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- IV. Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

⁷¹⁰ Enumerados no Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷¹¹ De acordo com o enunciado em Preâmbulo, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

- V. Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

Nos termos definidos no diploma, este deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:⁷¹²

- I. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- II. Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- III. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e os espaços não edificados;
- IV. Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- V. Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- VI. Modernizar as infraestruturas urbanas;
- VII. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- VIII. Fomentar a revitalização urbana;
- IX. Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;
- X. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- XI. Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- XII. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- XIII. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- XIV. Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- XV. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- XVI. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- XVII. Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

⁷¹² De acordo com o enunciado artigo 3º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

Para alcançar estes objetivos, o diploma enumera princípios gerais de atuação no âmbito da política de reabilitação urbana.⁷¹³

É igualmente importante o destaque que o diploma faz à distinção dos diferentes deveres no âmbito da reabilitação urbana, diferenciando:⁷¹⁴

- a. Dever de promoção da reabilitação: incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto-lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam;
- b. Dever de reabilitação de edifícios: (i) os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei; (ii) os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.

⁷¹³ De acordo com artigo 4º - Princípios gerais do DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbanos*, são definidos os seguintes princípios: “Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade; Princípio da subsidiariedade da acção pública, garantindo que as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente, quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las; Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados; Princípio da sustentabilidade, garantindo a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental; Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano; Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias acções de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as acções de iniciativa privada; Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada; Princípio da protecção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção; Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação; Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

⁷¹⁴ Nos termos do artigo 5º e artigo 6º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

O papel dos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou frações a cargo dos respetivos proprietários.

No que se refere aos proprietários e demais interessados nas operações de reabilitação urbana, são reforçadas as garantias de participação em diversas fases do procedimento.

Os dois
conceitos
estruturais do
diploma

O diploma estabelece as intervenções de reabilitação urbana com base em dois conceitos que lhe são estruturais:

I. O conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU)

Cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada;

II. O conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU)

Correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

Apesar desta dualidade de conceitos, a figura da ARU coloca-se de uma forma central no RJRU pois é sobre esta que se estrutura a operacionalização das intervenções de reabilitação urbana, desde a delimitação e do que daí decorre passando pela programação e execução das operações.

Sendo a maior evidencia da centralidade das ARU's é a disposição de um diploma cuja aplicação que lhe é exclusiva.

II.2.3 | Programação e execução

II.2.3.1 | Área de Reabilitação Urbana (ARU)

Área de
Reabilitação
Urbana

O conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU) por definição dada pelo diploma, consiste na *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.”*⁷¹⁵

As ARU podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.⁷¹⁶

A delimitação desta área implicava a definição de objetivos, bem como da estratégia de intervenção e do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar, sendo esta delimitação promovida pelos municípios e estabelecida em instrumento próprio⁷¹⁷ ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana, sendo correspondente a cada delimitação de ARU uma operação de reabilitação urbana.

Efeitos de
aprovação da
ARU

A aprovação de uma ARU obriga, a respetiva entidade gestora, a promover a operação de reabilitação urbana, devendo o município definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).⁷¹⁸

⁷¹⁵ De acordo com o enunciado alínea b), artigo 2º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷¹⁶ Refere-se que a figura da ARU encontra-se já instituída enquanto área de intervenção operativa no artigo 91º-A referente às “Modalidades específicas” de Planos de Pormenor, onde no Nº5 enumera: “O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de: a) Um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz; b) Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística; c) Uma área de reabilitação urbana, constituída nos termos da lei.” De acordo com LEI Nº46/2009 - **D.R. I Série** Nº36 (20-02-2009); p.1168-1205. Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro)

⁷¹⁷ “A delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.” De acordo com, Nº1, artigo 14º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷¹⁸ Em sede de impostos municipais, “os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre os imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano da conclusão da reabilitação podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos”. De igual forma, são passíveis de isenção de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fracção autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado em ARU.

Por outro lado, confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações, nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana⁷¹⁹, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.

O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações, compreendidos na ARU, era reforçado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

A delimitação de uma área de reabilitação urbana, quando aplicada uma operação de reabilitação urbana sistemática, tinha como efeito direto e imediato a declaração de utilidade pública da expropriação ou da “venda forçada” dos imóveis existentes, bem como da constituição de servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

Âmbito temporal da ARU

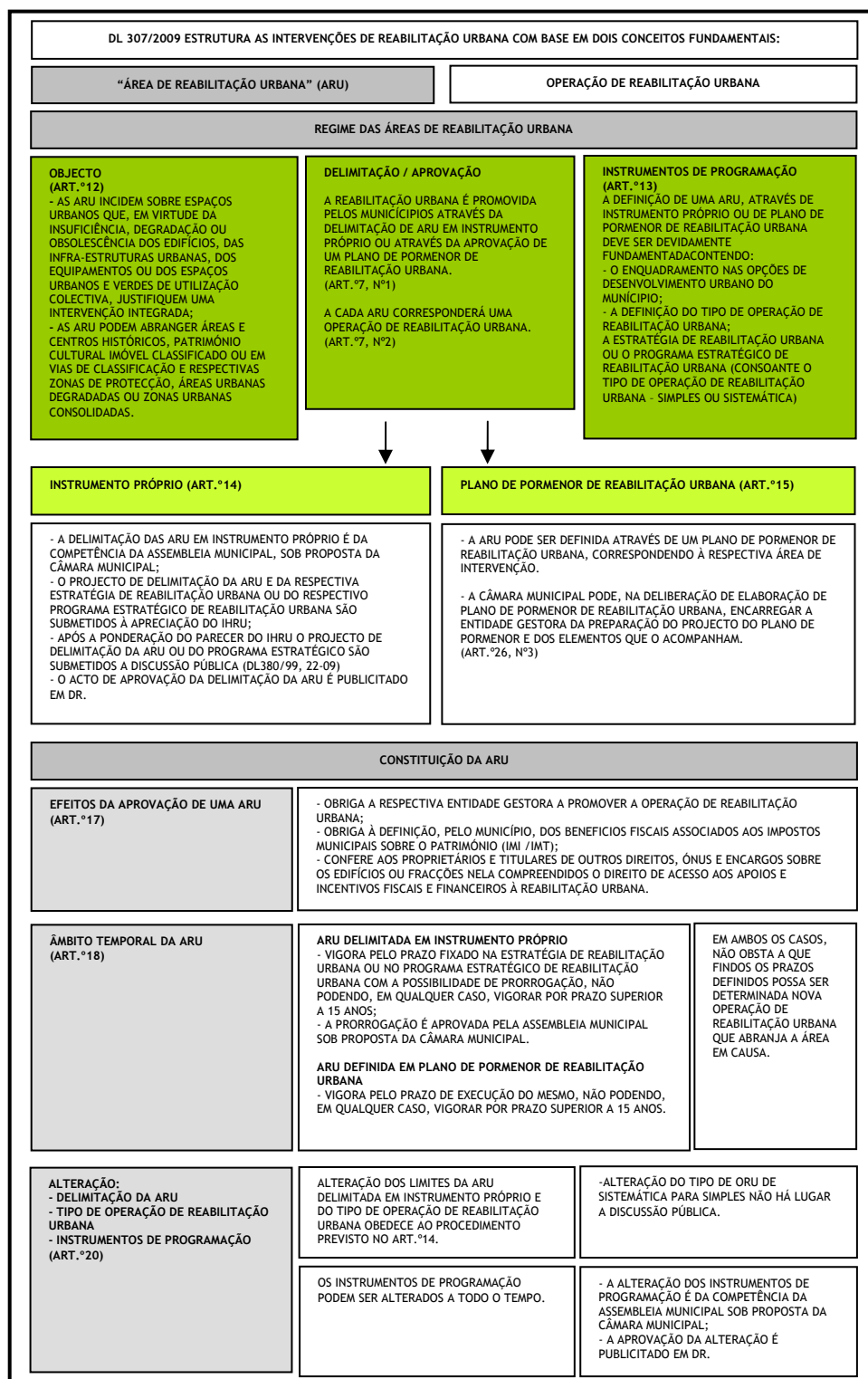
Regra geral, ou seja, tanto para uma ARU delimitada em instrumento próprio como a definida em plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU), a ARU vigorava no máximo por quinze anos podendo, terminado este prazo, ser determinada nova ORU para a mesma área.

O fluxograma seguinte estrutura e caracteriza a figura da ARU instituída pelo DL 307/2009.

⁷¹⁹ Existência de incentivos fiscais que visam promover a reabilitação urbana, como por exemplo a taxa de IVA reduzida aplicada às empreitadas de reabilitação.

Fluxograma II.5

Área de Reabilitação Urbana (ARU) | Caracterização



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Disposições
transitórias:
ACRRU's / SRU's
/ ARU's
(REARU/EBF)

O DL 307/2009, na sua implementação, vê-se confrontado com figuras já instituídas nos termos de vários diplomas, de desfasamento temporal.

A figura de ACRRU, instituída pela Lei de Solos que configura muitas das áreas de intervenção das SRU's constituídas ao abrigo do DL 104/2004.

Trata-se de figura que caracteriza e permite implementar ações de intervenção com especificidades próprias.

Igualmente, a figura de ARU, área de reabilitação urbana enquadrada no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação (REARU) e no Estatuto de Benefícios (EBF) e que, atuando paralelamente à figura da ACRRU, repercute-se especificamente nos benefícios fiscais a aplicar sobre as mesmas.

O DL 307/2009 debruçou-se especificamente sobre estas figuras criando um regime de conversão específico para cada.

A tabela seguinte caracteriza o regime de conversão das ACRRU, SRU e ARU (REARU/EBF) instituído pelo DL 307/2009.

Tabela II.11

Área de Reabilitação Urbana (ARU) | ACRRU's / SRU's / ARU's (REARU / EBF)

<div>ÁREAS CRÍTICAS DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA - ACRRU (ART.º78)</div> <div><div>- AS ACRRU PODEM SER CONVERTIDAS EM UMA OU MAIS ARU'S.</div><div>- A CONVERSÃO DAS ACRRU OPERA-SE POR DELIBERAÇÃO DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL QUE DEVE ENGLOBALAR:<div>(i) A APROVAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA</div><div>(ii) A APROVAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA.</div></div><div>- A CONVERSÃO PODE SER FEITA ATRAVÉS DA APROVAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA QUE INCLUA NA SUA ÁREA DE INTERVENÇÃO A ACRRU EM CAUSA.</div><div>- OS DECRETOS DE CLASSIFICAÇÃO DE ACRRU (DL794/76, 5-11) CADUCAM CASO NÃO VENHA A SER APROVADA A CONVERSÃO DE ACRRU PARA ARU.</div><div>- NAS ACRRU, ATÉ À CONVERSÃO PARA ARU OU À CADUCIDADE DOS RESPECTIVOS DECRETOS DE CLASSIFICAÇÃO É APLICÁVEL O REGIME PREVISTO NO DL794/76, 5-11.</div></div> <div>SOCIEDADES DE REABILITAÇÃO URBANA (DL104/2004, 7-5) - SRU (ART.º79)</div> <div><div>- AS SRU CRIADAS AO ABRIGO DO DL104/2004, 7-5, PROSSEGUEM O SEU OBJECTO SOCIAL ATÉ AO MOMENTO DA SUA EXTINÇÃO PODENDO VIR A SER DESIGNADAS COMO ENTIDADES GESTORAS EM OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA.</div><div>- AS SRU REGEM-SE PELO REGIME DO SECTOR EMPRESARIAL LOCAL (MAIORIA DO CAPITAL SOCIAL DO MUNICÍPIO) OU PELO REGIME DO SECTOR EMPRESARIAL DO ESTADO (MAIORIA DO CAPITAL SOCIAL DO ESTADO).</div></div> <div>CONSIDERAM-SE EQUIPARADAS:<div>- AS ARU (DL307/2009, 23-10) AS ZONAS DE INTERVENÇÃO DAS SRU (DL104/2004, 7-5)</div><div>- AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO (DL307/2009, 23-10) AS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTO ESTRATÉGICO APROVADO (DL104/2004, 7-5).</div></div> <div>A REABILITAÇÃO URBANA NAS ZONAS DE INTERVENÇÃO (DL104/2004, 7-5) É PROSSEGUIDA PELAS SRU, QUE ASSUMEM A QUALIDADE DE ENTIDADE GESTORA, COM AS SEGUINTE ESPECIFICIDADES:<div>- A REABILITAÇÃO URBANA NAS ZONAS DE INTERVENÇÃO DAS SRU É ENQUADRADA PELOS INSTRUMENTOS DE PROGRAMAÇÃO E DE EXECUÇÃO APROVADOS DE ACORDO COM DL104/2004, 7-5, DESIGNADAMENTE: OS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO;</div><div>- AS SRU INVESTIDAS DOS SEGUINTE PODERES:<div>PARA A TOTALIDADE DA ZONA DE INTERVENÇÃO</div><div>ART.º44</div><div>A) LICENCIAMENTO E ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS E AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO;</div><div>B) INSPECÇÕES E VISTÓRIAS;</div><div>C) ADOÇÃO DE MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA;</div><div>D) COBRANÇA DE TAXAS;</div><div>E) RECEPÇÃO DAS CEDÊNCIAS OU COMPENSAÇÕES DEVIDAS.</div><div>ART.º54</div><div>A) IMPOSIÇÃO DA OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS;</div><div>C) DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS;</div><div>D) DIREITO DE PREFERÊNCIA;</div><div>E) ARRENDAMENTO FORÇADO.</div><div>PARA AS ÁREAS DAS UNIDADES DE INTERVENÇÃO COM DOCUMENTOS ESTRATÉGICO APROVADO</div><div>B) EMPREITADA ÚNICA;</div><div>F) SERVIDÕES;</div><div>G) EXPROPRIAÇÕES;</div><div>H) VENDA FORÇADA;</div><div>I) REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE</div><div>- OS CONTRATOS DE REABILITAÇÃO URBANA CELEBRADOS AO ABRIGO DO DL 104/2004, 7-5, SÃO EQUIPARADOS AOS CONTRATOS DE REABILITAÇÃO URBANA DO DL307/2009, 23-10.</div></div></div> <div>AS SRU PODEM SER ENCARREGUES PELA CÂMARA MUNICIPAL DE PREPARAR O PROJECTO:<div>- DE DELIMITAÇÃO DA ARU (ART.º14, N.º2)</div><div>- DE PLANO DE PORMENOR E DOS ELEMENTOS QUE O ACOMPANHAM (ART.º26, N.º3)</div></div> <div>ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA PARA OS EFEITOS PREVISTO NO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA (LEI 67-A/2007, 31-12 OU NO ART.º71 DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS) (ART.º80)</div> <div>A ENTRADA EM VIGOR DO DL307/2009, 23-10, NÃO PREJUDICA:<div>- A APLICAÇÃO DO REGIME EXTRAORDINÁRIO DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA, APROVADO PELA L67-A/2007,31-12;</div><div>- O DISPOSTO NO ART.º71 DO ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS.</div></div>	<div>A CONVERSÃO DAS ACRRU DEVE OCORRER NO PRAZO DE 2 ANOS (À DATA DA ENTRADA EM VIGOR DO DL307/2009, 23-10)</div> <div>OS MUNICÍPIOS DEVEM, NO PRAZO DE 5 ANOS (À DATA DA ENTRADA EM VIGOR DO DL307/2009, 23-10) APROVAR:<div>- A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA OU</div><div>- O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA E SUBSEQUENTE CONVERSÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO/SRU EM UMA OU MAIS ARU.</div><div>(CONVERSÃO PODE SER FASEADA NOS CASOS EM QUE O MUNICÍPIO OPTE PELA DELIMITAÇÃO DE MAIS DE UMA ARU).</div><div>(AS ÁREAS DA ZONA DE INTERVENÇÃO QU NO PRAZO DEFINIDO NÃO PROCEDAM À CONVERSÃO DEIXAM DE SE REGER PELO DL307/2009,23-10)</div></div>	<div>ARU</div>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

II.2.3.2 | Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

A operação de reabilitação urbana (ORU) correspondente à estruturação completa das ações a executar no interior da respetiva área de reabilitação urbana (ARU).

O diploma define dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana:⁷²⁰

- I. A ORU simples, que é dirigida essencialmente à reabilitação do edificado num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;
- II. A ORU sistemática, que assenta na vertente de intervenção integrada, dirigindo-se à reabilitação do edificado e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva com o objetivo de requalificar e revitalizar o tecido urbano, associada a um programa de investimento público.

ORU Simples

No âmbito da execução das ORU simples, as ações de reabilitação urbana devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Estas operações orientam-se a partir de uma estratégia de reabilitação (ERU) que, para além de definir diretrizes compatíveis com as opções desenvolvimento do município para a sua área de intervenção, estabelece:⁷²¹

- I. O prazo de execução da operação;
- II. Define as prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da operação;
- III. Determina o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação
- IV. Apresenta um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- V. Explicita as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação;
- VI. Identifica, no caso de o município não assumir diretamente as funções de entidade gestora, quais os poderes delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- VII. Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir objetivos específicos a serem desenvolvidos pelo mesmo.

⁷²⁰ Nos termos do N.º2 do artigo 8.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷²¹ Nos termos do artigo 30.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

No âmbito da execução das ORU sistemáticas, as ações de reabilitação urbana devem ser promovidas pelas respetivas entidades gestoras.

Estas operações são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

O programa estratégico de reabilitação urbana, para além de outras matérias tidas como relevantes, deve:⁷²²

- I. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;
- II. Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- III. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- IV. Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- V. Determinar o modelo de gestão da ARU e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- VI. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- VII. Descrever um programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessária ao desenvolvimento da operação;
- VIII. Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;
- IX. Identificar, no caso de o município não assumir diretamente as funções de entidade gestora, quais os poderes delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;
- X. Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir objetivos específicos a serem desenvolvidos pelo mesmo.

Quando se opte pela realização de uma ORU sistemática, a delimitação de uma ARU tem como efeito, direto e imediato, a declaração de utilidade pública da expropriação⁷²³ ou

⁷²² Nos termos do artigo 33º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

da “venda forçada” dos imóveis existentes, bem como a constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

No âmbito das ORU sistemáticas em ARU que correspondam à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana podem, face a este requisito, serem delimitadas unidades de execução nos termos do disposto no RJIGT.⁷²⁴

Igualmente, as operações de reabilitação urbana em ARU aprovadas em instrumento próprio, são delimitadas Unidades de Intervenção⁷²⁵ que consistem na fixação, em planta cadastral, dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma ARU ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.

A delimitação das Unidades de Intervenção deve efetuar-se de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.

O ato de delimitação das Unidades de Intervenção inclui um programa de execução⁷²⁶, sendo que, este ato é da competência da entidade gestora, no caso de se pretender efetuar a

⁷²³ Importa contextualizar o conceito de “declaração de utilidade pública” no âmbito do Código de Expropriações. O próprio acto de resolução de requerer a declaração de utilidade pública deve ser por si de especialmente fundamentado (Nº1, artigo 10º, CE); bem como todos os procedimentos prévios desde tentativa de aquisição por via do direito privado às diligências de instrução. Tendo a delimitação da ARU efeito directo e imediato a declaração de utilidade pública da expropriação institui nesta figura uma operatividade para execução e viabilização das operações de reabilitação urbana a serem executadas na referida área, garantindo autorização de investidura na posse administrativa. Esta característica era já instituída na figura da ACRRU, pela Lei dos Solos. Consultar LEI Nº56/2008 - D.R. I Série Nº171 (04-09-2008); p.6191-6210. *Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei 168/99, de 18 de setembro.*

⁷²⁴ “Nº1 - A delimitação de unidades de execução consiste na fixação em planta cadastral dos limites físicos da área a sujeitar a intervenção urbanística e com identificação de todos os prédios abrangidos. Nº2 - As unidades de execução deverão ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso e a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos, devendo integrar as áreas a afectar a espaços públicos ou equipamentos previstos nos planos de ordenamento. Nº3 - As unidades de execução podem corresponder a uma unidade operativa de planeamento e gestão, à área abrangida por um plano de pormenor ou a parte desta. Nº4 - Na falta de plano de pormenor aplicável à área abrangida pela unidade de execução, deve a câmara municipal promover, previamente à aprovação, um período de discussão pública em termos análogos aos previstos para o plano de pormenor.” De acordo com artigo 120º, LEI Nº46/2009 - D.R. I Série Nº36 (20-02-2009); p.1168-1205. *Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro)

⁷²⁵ “A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto-lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.” De acordo com Nº3, artigo 34º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

⁷²⁶ “O acto de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente: a) explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes; b) identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas; c) identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são

delimitação de Unidades de Intervenção nos termos previsto no programa estratégico de reabilitação urbana, ou da competência da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.

Os proprietários de edifícios ou frações inseridos em ARU, no âmbito de ORU sistemática, podem propôr a delimitação de Unidades de Intervenção ou de Unidades de Execução relativamente à área abrangida pelos edifícios ou frações de que são titulares, através da apresentação de requerimento instruído com o projeto de delimitação da Unidade de Intervenção ou de Execução e com o projeto de programa de execução ao órgão competente para a aprovação da delimitação.⁷²⁷

A tabela seguinte sistematiza uma análise comparada dos dois tipos de ORU instituídas pelo DL 307/2009.

desconhecidos; d) definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas; e) concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução; f) especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.” De acordo com N.º5, artigo 34.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - D.R. I Série N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

⁷²⁷ “A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime de administração conjunta.” Nos termos do N.º4, artigo 35.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - D.R. I Série N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

Tabela II.12

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | Tipos e sistematização dos conteúdos

DL 307/2009 ESTRUTURA AS INTERVENÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA COM BASE EM DOIS CONCEITOS FUNDAMENTAIS:	
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)
ARU / ORU	
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES	OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA
EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES	
EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DEVEM SER REALIZADAS PREFERENCIALMENTE PELOS RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS E TITULARES DE OUTROS DIREITOS, ÔNUS E ENCARGOS. (ART.º29)	EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA DEVEM SER ACTIVAMENTE PROMOVIDAS PELAS RESPECTIVAS ENTIDADES GESTORAS. (ART.º31)
ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA (ERU)	PROGRAMA ESTRATÉGICO REABILITAÇÃO URBANA (PERU)
AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES SÃO ORIENTADAS POR UMA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA. (ART.º29)	AS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA SÃO ORIENTADAS POR UM PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA. (ART.º33)
<p>A ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA DEVE:</p> <p>(i) APRESENTAR AS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO;</p> <p>(ii) ESTABELECE O PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(iii) DEFINIR AS PRIORIDADES E ESPECIFICAR OS OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(iv) DETERMINAR O MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(v) APRESENTAR UM QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS E PROPOR SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO;</p> <p>(vi) EXPLICITAR AS CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA PREVISTO NO DL307/2009, 23-10;</p> <p>(vii) IDENTIFICAR, CASO O MUNICÍPIO NÃO ASSUMA DIRECTAMENTE AS FUNÇÕES DE ENTIDADE GESTORA DA ARU, QUAIS OS PODERES DELEGADOS NA ENTIDADE GESTORA, BEM COMO QUANDO AS FUNÇÕES DE ENTIDADE GESTORA SEJAM ASSUMIDAS POR UMA SRU, QUAIS OS PODERES QUE NÃO SE PRESUMEM DELEGADOS;</p> <p>(viii) MENCIONAR, SE FOR O CASO, A NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJECTIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO. (ART.º30, N.º2)</p>	<p>O PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DEVE:</p> <p>(i) APRESENTAR AS OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO DA ARU COMPATÍVEIS COM AS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO;</p> <p>(ii) ESTABELECE O PRAZO DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(iii) DEFINIR AS PRIORIDADES E ESPECIFICAR OS OBJECTIVOS A PROSSEGUIR NA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(iv) ESTABELECE O PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, IDENTIFICANDO AS ACÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA A ADOPTAR, DISTINGUINDO, NOMEADAMENTE, AS QUE TÊM POR OBJECTO OS EDIFÍCIOS, AS INFRA-ESTRUTURAS, OS EQUIPAMENTOS, OS ESPAÇOS URBANOS E VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA, E AS ACTIVIDADES ECONÓMICAS;</p> <p>(v) DETERMINAR O MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA RESPECTIVA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA;</p> <p>(vi) APRESENTAR UM QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS E PROPOR SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO DAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO;</p> <p>(vii) DESCREVER UM PROGRAMA DE INVESTIMENTO PÚBLICO ONDE SE DISCRIMINE AS ACÇÕES DE INICIATIVA PÚBLICA NECESSÁRIAS AO DESENVOLVIMENTO DA OPERAÇÃO;</p> <p>(viii) DEFINIR O PROGRAMA DE FINANCIAMENTO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, O QUAL DEVE INCLUIR UMA ESTIMATIVA DOS CUSTOS TOTAIS DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO E A IDENTIFICAÇÃO DAS FONTES DE FINANCIAMENTO;</p> <p>(ix) IDENTIFICAR, CASO O MUNICÍPIO NÃO ASSUMA DIRECTAMENTE AS FUNÇÕES DE ENTIDADE GESTORA DA ARU, QUAIS OS PODERES DELEGADOS NA ENTIDADE GESTORA, BEM COMO QUANDO AS FUNÇÕES DE ENTIDADE GESTORA SEJAM ASSUMIDAS POR UMA SRU, QUAIS OS PODERES QUE NÃO SE PRESUMEM DELEGADOS;</p> <p>(x) MENCIONAR, SE FOR O CASO, A NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO, REVISÃO OU ALTERAÇÃO DE PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA E DEFINIR OS OBJECTIVOS ESPECÍFICOS A PROSSEGUIR ATRAVÉS DO MESMO. (ART.º33, N.º2)</p>
UNIDADES DE EXECUÇÃO (UE) / UNIDADES DE INTERVENÇÃO (UI)	
PPRU	NO ÂMBITO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA EM ARU QUE CORRESPONDAM À ÁREA DE INTERVENÇÃO DE UM PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA PODEM SER DELIMITADAS UE NOS TERMOS DO DL380/99, 22-09, COM AS ESPECIFICIDADES INTRODUZIDAS PELO DL307/2009, 23-10. (ART.º34,N.º1)
IP	NO ÂMBITO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA EM ARU APROVADAS EM INSTRUMENTO PRÓPRIO PODEM SER DELIMITADAS UI (FIXAÇÃO EM PLANTA CADASTRAL DOS LIMITES FÍSICOS DO ESPAÇO URBANO A INTERVIR). (ART.º34,N.º2)

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

A entidade gestora, no acompanhamento da ORU elabora relatório anual de monitorização da operação em curso, devendo este ser submetido à aprovação da assembleia municipal.

Igualmente, em cada cinco anos de vigência compete à câmara municipal apresentar um relatório de avaliação da execução da ORU para apreciação da assembleia municipal, podendo este ser acompanhado, se for o caso, de proposta de alteração do respetivo instrumento de programação.

O PPRU obedece ao disposto no Decreto-Lei nº380/99, de 22 de setembro⁷²⁸, com as especificidades introduzidas pelo DL 307/2009.

O PPRU, por definição, estabelece a estratégia integrada de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.⁷²⁹

Este plano incide sobre uma área do território municipal que dada a sua degradação justifica uma intervenção integrada.

Caso a área de intervenção do PPRU contenha ou coincida com a área previamente delimitada como ARU em IP, conforme definido em diploma, a ARU considera-se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.⁷³⁰

⁷²⁸ “1 – O plano de pormenor pode adoptar modalidades específicas com conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção previstas nos termos de referência do plano e na deliberação municipal que determinou a respectiva elaboração. 2 – São modalidades específicas de plano de pormenor: a) O plano de intervenção no espaço rural; b) O plano de pormenor de reabilitação urbana; c) O plano de pormenor de salvaguarda. (...) 5 – O plano de pormenor de reabilitação urbana abrange solo urbano correspondente à totalidade ou a parte de: a) Um centro histórico delimitado em plano director municipal ou plano de urbanização eficaz; b) Uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística; c) Uma área de reabilitação urbana constituída nos termos da lei. 6 – O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei. 7 – O conteúdo do plano de pormenor de salvaguarda é definido nos termos previstos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.” De acordo com artigo 91º-A, LEI Nº46/2009 - D.R. I Série Nº36 (20-02-2009); p.1168-1205. *Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro)

⁷²⁹ “2-Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que determine, nos termos da Lei nº107/2001, de 8 de setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objectivos e fins de protecção, dispensando a elaboração daquele. 3-Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos nº 1 e 3 do artigo 53º da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro.” De acordo com Nº2 e Nº3, artigo 23º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*

⁷³⁰ “Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera -se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.”

Uma outra situação será, quando a área de intervenção do plano não abrange a totalidade da área da ARU delimitada em IP, neste caso deve proceder-se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o ato de aprovação do PPRU.⁷³¹

A elaboração do PPRU compete à câmara municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar no Diário da República e a divulgar através da comunicação social e na respetiva página da Internet⁷³², que estabelece os respetivos prazos de elaboração e do período de participação pública preventiva.⁷³³

Na deliberação de elaboração do PPRU, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a área de intervenção do plano abranja uma ARU já delimitada em IP, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.

Nos casos em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objetivos e ações neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva. Ao acompanhamento dos PPRU aplica-se o disposto no RJIGT.⁷³⁴

Nos termos do N.º 2 do artigo 23.º, DECRETO-LEI N.º 307/2009 - *D.R. I Série* N.º 206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷³¹ “No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder - se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o acto de aprovação deste instrumento de gestão territorial.” Nos termos do N.º 3 do artigo 23.º, DECRETO-LEI N.º 307/2009 - *D.R. I Série* N.º 206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷³² De acordo com N.º 1, artigo 74.º, LEI N.º 46/2009 - *D.R. I Série* N.º 36 (20-02-2009); p.1168-1205. *Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, 23 de outubro)

⁷³³ “Na deliberação que determina a elaboração do plano é estabelecido um prazo, que não deve ser inferior a 15 dias, para a formulação de sugestões e para a apresentação de informações sobre quaisquer questões que possam ser consideradas no âmbito do respectivo procedimento de elaboração.” De acordo N.º 2, artigo 77.º, LEI N.º 46/2009 - *D.R. I Série* N.º 36 (20-02-2009); p.1168-1205. *Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei n.º 307/2009, 23 de outubro)

⁷³⁴ “1 — O acompanhamento da elaboração dos planos de urbanização e dos planos de pormenor é facultativo. 2 — No decurso da elaboração dos planos, a câmara municipal solicita o acompanhamento que entender necessário, designadamente a emissão de pareceres sobre as propostas de planos ou a realização de reuniões de acompanhamento à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente ou às demais entidades representativas dos interesses a ponderar. 3 — Concluída a elaboração, a câmara municipal apresenta a proposta de plano, os pareceres eventualmente emitidos e o relatório ambiental, à comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente que, no prazo de 22 dias, procede à realização de uma conferência de serviços com todas as entidades representativas dos interesses a ponderar, aplicando - se, com as necessárias adaptações, o disposto no artigo 75.º -B e devendo a acta respectiva conter o parecer da comissão de coordenação e desenvolvimento regional sobre os aspectos previstos no n.º 4 do artigo 75.º -A. 4 — São convocadas para a conferência de serviços as entidades às quais, em virtude das suas responsabilidades ambientais específicas, possam interessar os efeitos ambientais resultantes da aplicação do plano. 5 — A convocatória da conferência de serviços é acompanhada das propostas de plano de urbanização e de plano de pormenor, bem como dos respectivos relatórios ambientais, e deve

A pronúncia favorável das entidades da administração central ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades, em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conforme previstas no plano.

Os planos de pormenor em elaboração, à data de entrada em vigor do DL 307/2009 podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projeto de plano de pormenor às regras estabelecidas no diploma.

II.2.3.3 | Entidade gestora

As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora, sendo que, o município pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma ORU ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.⁷³⁵

O tipo de entidade gestora é indicado, município ou empresa do setor empresarial local, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.

No caso de a entidade gestora ser uma empresa do setor empresarial local, o município delega nestes poderes que lhe são cometidos no termos do DL 307/2009, devendo os atos de delegação de poderes acompanhar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana.

Poderes das
entidades
gestoras

A empresa do setor empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir diretrizes ou instruções relativamente à ORU, bem como, de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.

Numa situação em que se opte por uma empresa do setor empresarial local, e em que esta tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, esta adota a designação de SRU⁷³⁶, sendo admitida, em casos excecionais, a participação de capitais do Estado na constituição destas.

*ser efectuada com a antecedência de 15 dias.” De acordo com artigo 75º-C, LEI Nº46/2009 - D.R. I Série Nº36 (20-02-2009); p.1168-1205. *Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.* (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro)*

⁷³⁵ É aplicável às empresas do setor empresarial local a LEI Nº50/2012 - D.R. I Série Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944 que aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro. (diploma vigente à data da aplicação do Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro)

⁷³⁶ Sendo a entidade gestora uma SRU os poderes delegados são os definidos no Nº1, artigo 45º e nas alíneas a) e c) a e) do Nº1 do artigo 54º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação Urbana. Desta forma, conforme definido nos artigos indicados: Nº1, artigo 45º: “Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação de edifícios ou fracções localizados em área de reabilitação urbana aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro”; Nº1, artigo 54º: “A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da

As empresas do setor empresarial local delegatárias consideram-se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhe sejam delegados a partir do início da vigência da ARU, podendo inclusive assumir funções em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática e acumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples.⁷³⁷

No caso de a câmara municipal pretender criar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma ORU, deve aprovar a respetiva criação simultaneamente com a aprovação da ARU.

Extinção das
Sociedades de
Reabilitação
Urbana
(SRU)

As SRU devem ser extintas sempre que:

- (i) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo;
- (ii) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a SRU opera.⁷³⁸

Desta forma, verifica-se que o papel dos intervenientes públicos na promoção, condução e coordenação das medidas necessárias à reabilitação urbana é um vetor fulcral neste novo diploma, mas não deixa de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou frações que é da responsabilidade dos respetivos proprietários.

respetiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução: a) imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; (...) c) demolição de edifícios; d) direito de preferência; e) arrendamento forçado (...). De acordo com DECRETO-LEI N.º 307/2009 - *D.R. I Série* N.º 206 (23-10-2009); p. 7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷³⁷ Nos termos do N.º 3 do artigo 37.º, DECRETO-LEI N.º 307/2009 - *D.R. I Série* N.º 206 (23-10-2009); p. 7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷³⁸ Nos termos do artigo 38.º, DECRETO-LEI N.º 307/2009 - *D.R. I Série* N.º 206 (23-10-2009); p. 7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

II.2.3.4 | Modelos de execução da ORU

No âmbito da execução das operações de reabilitação urbana, podem ser adotados dois tipos de modelos de execução, designadamente:

- I. Por iniciativa dos particulares;
- II. Por iniciativa das entidades gestoras.

Execução por
iniciativa dos
particulares

A execução da ORU, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação.

Podem ser adotadas as modalidades:

- I. Execução pelos particulares com apoio da entidade gestora;
- II. Execução através da administração conjunta.

Execução por
iniciativa da
entidade gestora

A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, desenvolvendo-se através das seguintes modalidades:

- I. Execução direta pela entidade gestora;
- II. Execução através da administração conjunta;
- III. Execução através de parcerias com entidades privadas.

Administração
conjunta

A entidade gestora pode executar a ORU, ou parte dela, em associação com o proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela ORU.⁷³⁹

Parcerias com
entidades
privadas

As parcerias com entidades privadas só podem ser adotadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, enquadradas em unidades de execução ou unidades de intervenção.

As parcerias com entidades privadas concretizam-se através:

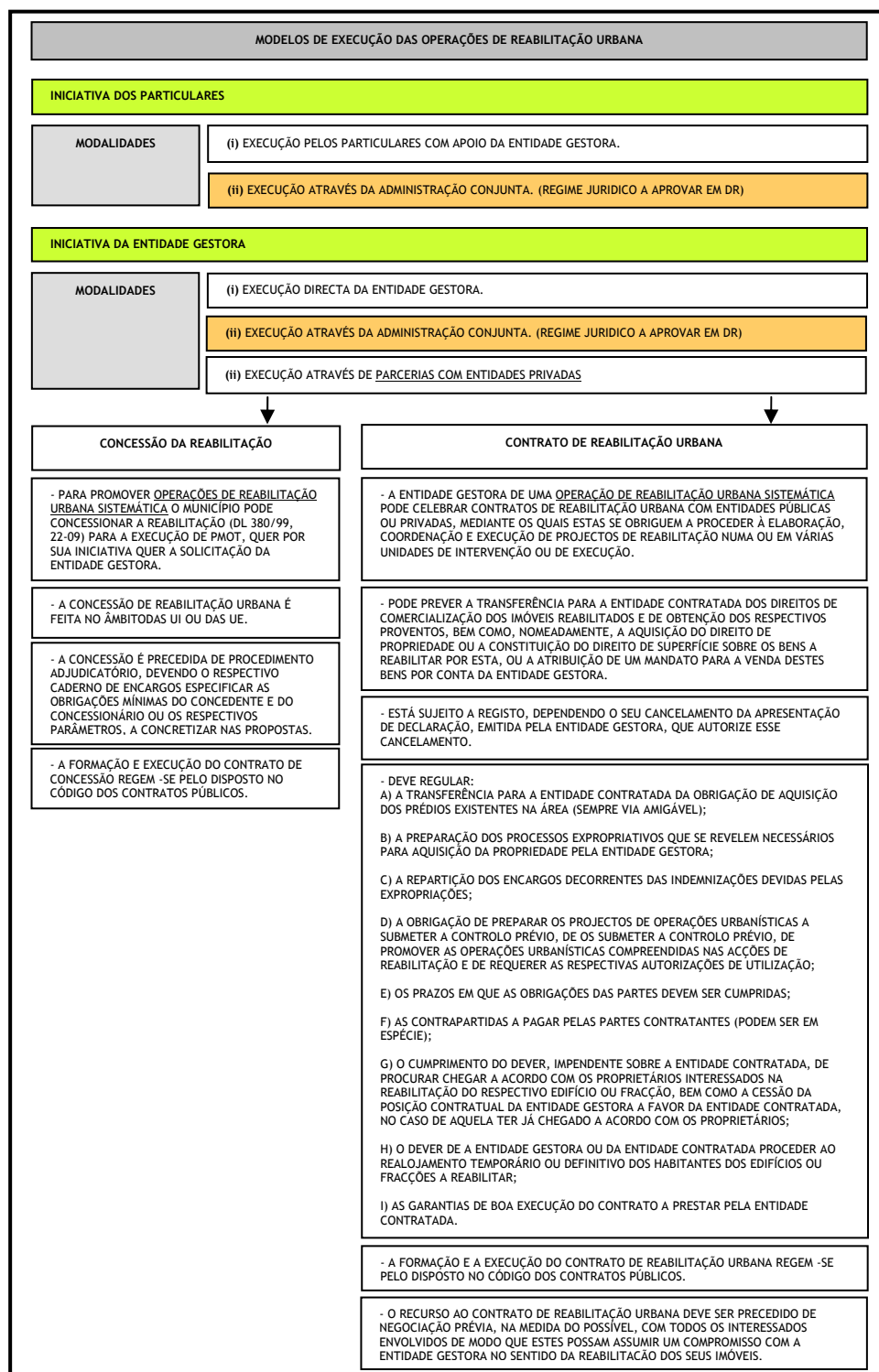
- I. Concessão da reabilitação;
- II. Contrato de reabilitação urbana.

A tabela seguinte estrutura as modalidades de execução, no âmbito dos modelos de execução das ORU previstos no DL 307/2009.

⁷³⁹ “O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.” Nos termos do N.º2, artigo 40.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

Tabela II.13

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | Modelos de execução



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

II.2.3.5 | Instrumentos de execução da ORU

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana, os seguintes poderes:⁷⁴⁰

- I. Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- II. Inspeções e vistorias;
- III. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- IV. Cobrança de taxas;
- V. Receção de cedências ou compensações devidas.

Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da ARU, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo município⁷⁴¹, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais poderes.

Controlo prévio
de operações
urbanísticas

Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados em ARU aplica-se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no DL 307/2009, o disposto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).

São delegáveis na entidade gestora da ORU, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respetiva ARU, dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.

Medidas de
tutela da
legalidade
urbanística

São delegáveis na entidade gestora da ORU, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva ARU, a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, de acordo com o definido no RJUE.

⁷⁴⁰ Nos termos do N.º1, artigo 44.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷⁴¹ “(...) o órgão executivo da entidade gestora pode subdelegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, são directamente cometidas ao presidente da câmara municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal.” Nos termos do N.º3, artigo 44.º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

Isenção de
controlo prévio

As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da ORU, independentemente do seu tipo, encontram-se isentas de controlo prévio.

A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal antes do início da execução das operações urbanísticas.

Indeferimento
do pedido de
licenciamento
ou rejeição da
comunicação
prévia

O licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em ARU podem ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.

Inspeções e
vistorias

São delegáveis na entidade gestora da ORU, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva ARU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE.

A entidade gestora deve comunicar os factos de que toma conhecimento e que sejam puníveis como contraordenação às entidades competentes para aplicar as respetivas coimas.

Cobrança de
taxas e
compensações

São delegáveis na entidade gestora da ORU, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.⁷⁴²

Os poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas devem ser exercidos em observância ao prescrito em:

I. Consulta das entidades externas;

A consulta às entidades que devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios segue o disposto no RJUE, com as especificidades introduzidas pelo DL 307/2009.

A entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação⁷⁴³, composta pelas entidades que devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados.

⁷⁴² Neste âmbito, ver artigo 67º relativo a “Taxas municipais e compensações. “1 - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto -lei. 2 - Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática. 3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra -estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 44.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro.” DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975. Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

II. Proteção do existente;

A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito do DL 307/2009 não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação.

As obras de ampliação podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas.⁷⁴⁴

III. Responsabilidade e qualidade da construção.

As operações urbanísticas devem respeitar o disposto no RJUE, relativamente a responsabilidade e qualidade da construção, sem prejuízo do disposto no DL 307/2009, e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projeto, pelo desempenho das funções de direção de fiscalização de obra e de direção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da atividade de construção ou de outras atividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas.

A tabela seguinte estrutura os instrumentos de execução das ORU mais especificamente no âmbito do controlo das operações urbanísticas previsto no DL307/2009.

⁷⁴³ Relativo à constituição e funcionamento da Comissão de Apreciação refere-se: “4 - A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respectivo representante. 5 – A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera -se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior. 6 – Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na acta da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respectiva qualidade. 7 – A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da acta, considerando -se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação.” De acordo com N.º4, N.º5, N.º6, N.º7, artigo 50º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷⁴⁴ “(...) é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes.” De acordo com N.º3, artigo 51º, DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

Tabela II.14

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | Instrumentos de execução
- Controlo das Operações Urbanísticas

INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DAS OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA		
CONTROLO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICA		
DL555/99, 16-12	A ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA PODE EXERCER OS SEGUINTE PODERES:	
	CONTROLO PRÉVIO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS AOS PROCEDIMENTOS DE LICENCIAMENTO E DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS COMPREENDIDAS NAS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU FRACÇÕES LOCALIZADOS EM ARU URBANA APLICA -SE, EM TUDO QUANTO NÃO SEJA ESPECIALMENTE PREVISTO NO DL307/2009, 23-10, O DL555/99, 16-12. (N.º1, ART.º45)	INSPECÇÕES E VISTÓRIAS SÃO DELEGÁVEIS NA ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, CASO ESTA NÃO SEJA O MUNICÍPIO, AS COMPETÊNCIAS PARA ORDENAR E PROMOVER, EM RELAÇÃO A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RESPECTIVA ARU, A REALIZAÇÃO DE INSPECÇÕES E VISTÓRIAS DE FISCALIZAÇÃO. (ART.º46)
	COBRANÇA DE TAXAS E DE COMPENSAÇÕES SÃO DELEGÁVEIS NA ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, CASO ESTA NÃO SEJA O MUNICÍPIO, AS COMPETÊNCIAS PARA COBRAR AS TAXAS E RECEBER AS COMPENSAÇÕES PREVISTAS NOS REGULAMENTOS MUNICIPAIS. (ART.º48)	
	MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA SÃO DELEGÁVEIS NA ENTIDADE GESTORA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, CASO ESTA NÃO SEJA O MUNICÍPIO, AS COMPETÊNCIAS PARA ORDENAR E PROMOVER, EM RELAÇÃO A IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RESPECTIVA ARU, A ADOÇÃO DE MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA, DL555/99, 16-12. (ART.º47)	
	ISENÇÃO DE CONTROLO PRÉVIO AS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS PROMOVIDAS PELA ENTIDADE GESTORA QUE SE RECONDUZAM À EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, INDEPENDENTEMENTE DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA, ENCONTRAM -SE ISENTAS DE CONTROLO PRÉVIO. (ART.º49)	
	INDEFERIMENTO DO PEDIDO DE LICENCIAMENTO OU REJEIÇÃO DA COMUNICAÇÃO PRÉVIA OS REQUERIMENTOS DE LICENCIAMENTO OU AS COMUNICAÇÕES PRÉVIAS PARA A REALIZAÇÃO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS EM ARU PODEM SER INDEFERIDOS OU REJEITADAS QUANDO ESTAS OPERAÇÕES SEJAM SUSCEPTÍVEIS DE CAUSAR UM PREJUÍZO MANIFESTO À REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO. (ART.º52)	
ESTES PODERES DEVEM SER EXERCIDOS EM OBSERVÂNCIA NO QUE CONCERNE:		
CONSULTA A ENTIDADES EXTERNAS	A CONSULTA ÀS ENTIDADES QUE, NOS TERMOS DA LEI, DEVAM EMITIR PARECER, SEGUE O DISPOSTO NO DL555/99, 16-12 COM AS ESPECIFICIDADES INTRODUZIDAS PELO DL307/2009, 23-10. (ART.º50)	COMISSÃO DE APRECIÇÃO
PROTECÇÃO DO EXISTENTE	A EMISSÃO DA LICENÇA OU A ADMISSÃO DE COMUNICAÇÃO PRÉVIA (RECONSTRUÇÃO OU ALTERAÇÃO) NÃO PODEM SER RECUSADAS COM FUNDAMENTO EM NORMAS LEGAIS OU REGULAMENTARES SUPERVENIENTES À CONSTRUÇÃO ORIGINÁRIA, DESDE QUE TAIS OPERAÇÕES NÃO ORIGINEM OU AGRAVEM A DESCONFORMIDADE COM AS NORMAS EM VIGOR OU TENHAM COMO RESULTADO A MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E DE SALUBRIDADE DA EDIFICAÇÃO. (ART.51)	
RES. E QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO	A RESPONSABILIDADE E QUALIDADE DA CONSTRUÇÃO, DL555/99, 16-12. (ART.º53)	

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série* N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva ORU, os seguintes instrumentos de execução:

- I. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- II. Empreitada única;
- III. Demolição de edifícios;
- IV. Direito de preferência;
- V. Arrendamento forçado;
- VI. Servidões;
- VII. Expropriação;
- VIII. Venda forçada;
- IX. Reestruturação da propriedade.

E igualmente, outros instrumentos de política urbanística:

- X. Determinação do nível de conservação;
- XI. Identificação de prédios ou frações devolutos;
- XII. Taxas municipais e compensações;
- XIII. Fundo de compensação

Quando não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da ARU, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.

A tabela seguinte estrutura os instrumentos de execução das ORU mais especificamente no âmbito dos instrumentos de política urbanística previstos no DL307/2009.

Tabela II.15

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | Instrumentos de execução

- Instrumentos de Política Urbanística



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

O DL 307/2009 assenta num novo tipo de ato administrativo consolidado na “obrigação de reabilitar”, pelo qual a entidade gestora pode impor ao proprietário do edifício ou fração, a obrigação de o reabilitar determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das características de segurança funcional e estrutural.

Outro dos mecanismos previsto no DL307/2009 é o da “venda forçada” de imóveis, que obriga os proprietários, que não realizem obras, à sua alienação em hasta pública, permitindo assim que outras pessoas possam realizar os trabalhos em causa.⁷⁴⁵

Aliás, esta foi uma das propostas mais polémicas do diploma e que se traduz na possibilidade de os proprietários serem forçados a vender os seus imóveis quando estes estiverem inseridos numa ARU.

A expropriação e “venda forçada”, que serão figuras apenas utilizadas em última instância, aplicam-se exclusivamente às operações de reabilitação urbana sistemática. Tal como no regime da expropriação, na “venda forçada” de imóveis haverá uma avaliação que, em última instância, será dirimida em tribunal.

Trata-se de um diploma que prevê a obrigatoriedade de os proprietários realizarem as obras indispensáveis para que os inquilinos possam viver numa habitação digna quando, afinal, não passa do cumprimento de obrigações que foram sendo descuradas pelos proprietários e pelos poderes públicos ao longo do tempo, deixando de cumprir o RGEU.

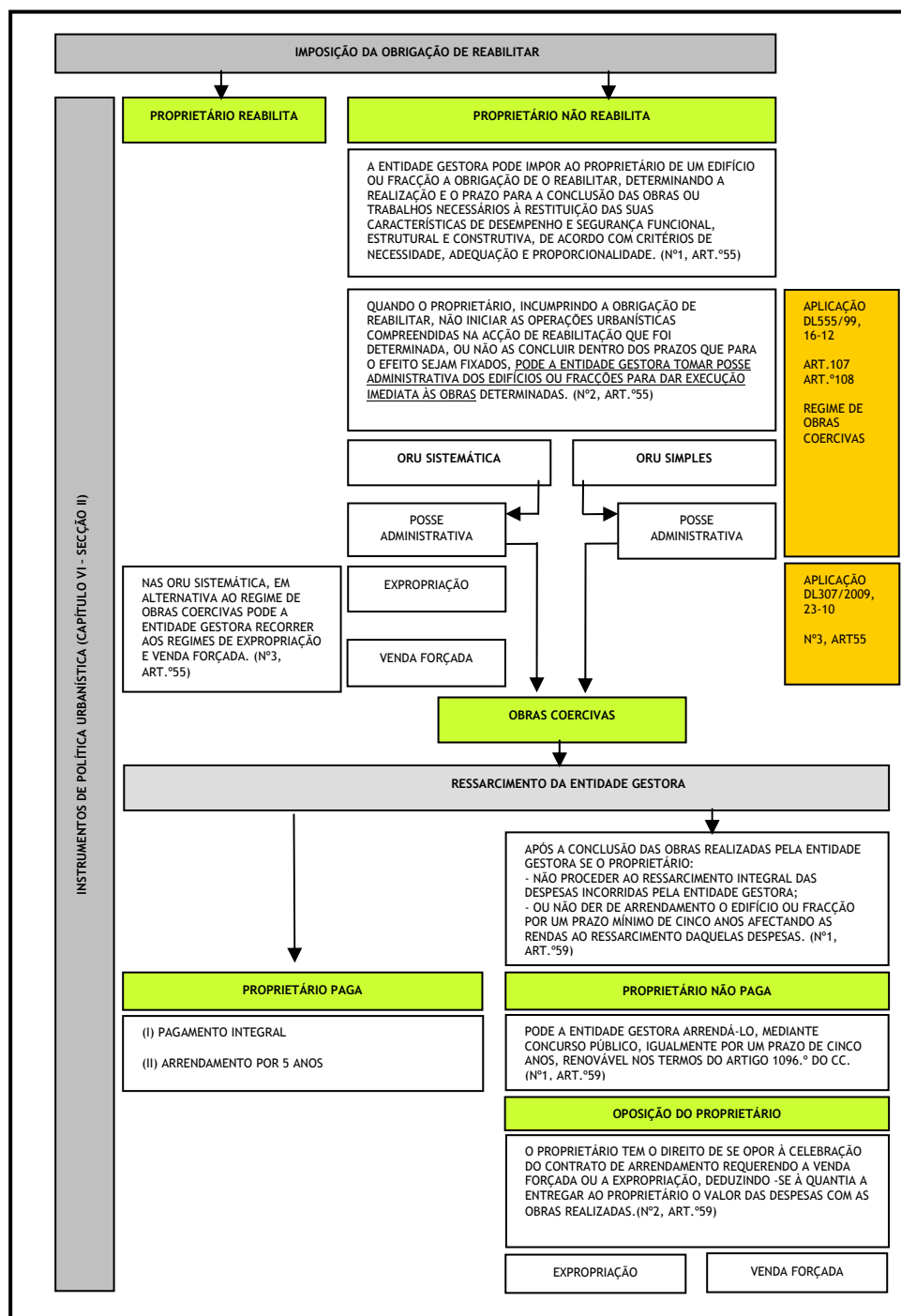
Note-se que o direito à propriedade é um direito constitucionalmente protegido, mas é igualmente um dever manter o seu património nas devidas condições, não só de habitabilidade, como em termos ambientais e de preservação da imagem do tecido urbano.

A tabela II.16 faz uma interpretação das etapas que processam a “Imposição de reabilitar/obras coerciva” e a Tabela II.17 estrutura as etapas que processam a “venda forçada”.

⁷⁴⁵ Esta figura de venda coerciva já estava prevista no NRAU aplicado ao arrendatário. Com o novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana é alargado o âmbito de aplicação da venda coerciva, porque: (i) passa a abranger os imóveis que não estejam arrendados; (ii) o comprador poderá ser qualquer interessado que preencha as seguintes condições: a) Apresente a melhor oferta em hasta pública; b) Obrigar-se a realizar as obras de reabilitação dentro do prazo previsto.

Tabela II.16

Imposição da obrigação de reabilitar / Obras coercivas

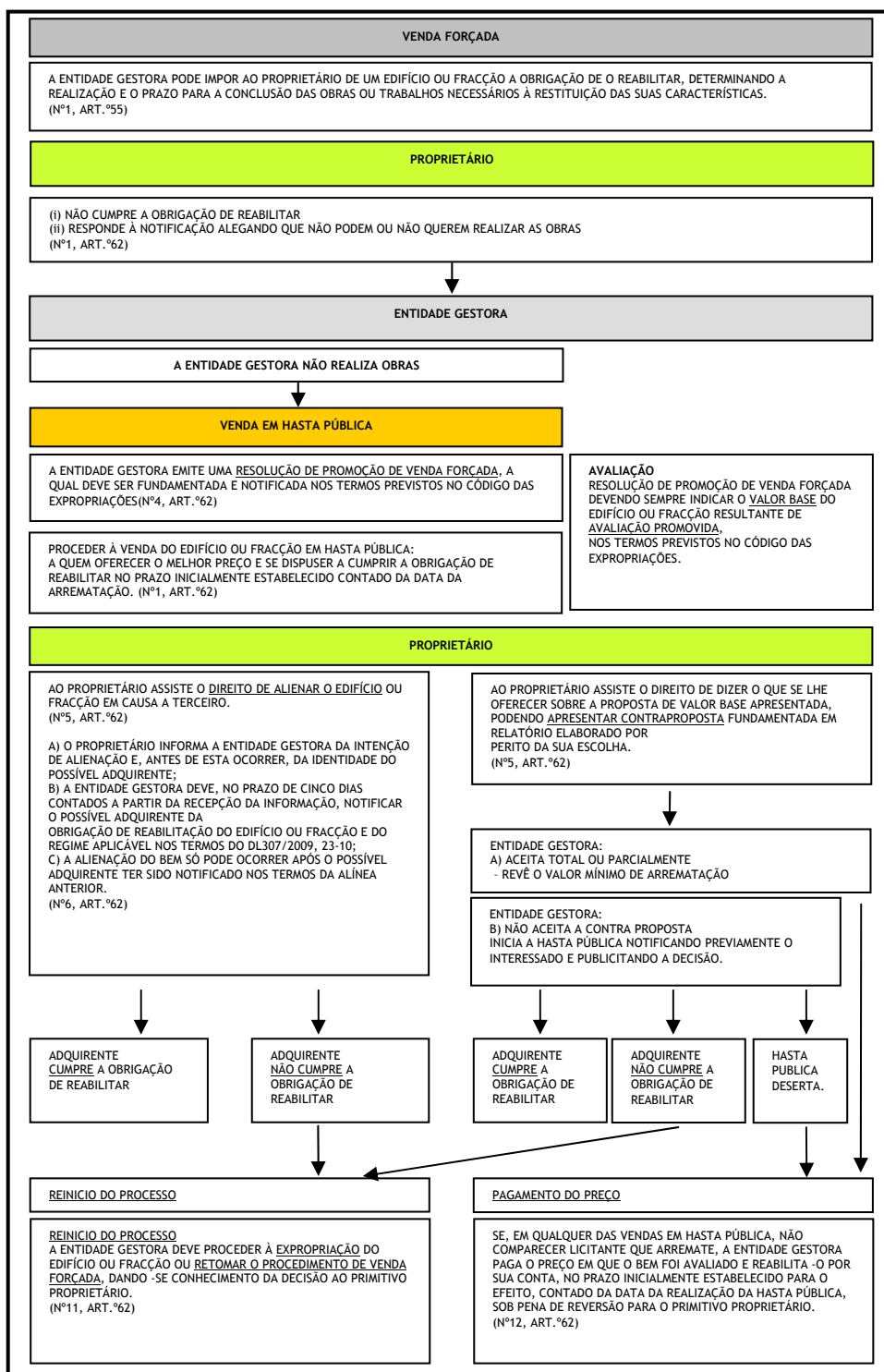


Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Tabela II.17
“Venda forçada”



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Capítulo II.3 | L 32/2012: a primeira alteração ao RJRU

II.3.1 | L 32/2012: enquadramento

O ano 2011 foi marcado pelo efeito da *TROIKA* (FMI/BCE/EU) e pela expectativa de alterações legislativas significativas no âmbito da reabilitação urbana e arrendamento.

Resolução
Conselho de
Ministros
nº20/2011

Em março de 2011, com a publicação da Resolução do Conselho de Ministros nº 20/2011, 23 de março, o Governo XVIII, ciente da importância da reabilitação urbana para a dinamização do setor da construção, apresenta um conjunto de medidas em três domínios para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado do arrendamento, nomeadamente:⁷⁴⁶

- I. Simplificação dos procedimentos de execução das operações urbanísticas de reabilitação dos edifícios desburocratizando os processos de obtenção das permissões para a realização destas obras e, assim, reduzindo os custos de contexto;
- II. Reforçar os mecanismos para assegurar que os proprietários têm meios à disposição para reagir perante o incumprimento do contrato de forma a dinamizar o mercado do arrendamento e colocar imóveis disponíveis para serem arrendados;
- III. Promoção de uma melhor articulação entre o financiamento das obras de iniciativa privada, a aplicação de benefícios fiscais e incentivos fiscais aos seus promotores e o desenvolvimento de intervenções de iniciativa pública, designadamente infraestruturas, equipamentos e espaços públicos.

Com a demissão do Governo o pacote de medidas não entrou em vigor, contudo consideramos que as medidas preconizadas pelo mesmo fossem mais uma vez insuficientes.

Este pacote de medidas não fazia uma abordagem de entendimento geral para solucionar os problemas do mercado de arrendamento e catalisar investimento para a reabilitação urbana.

No domínio do financiamento das operações de reabilitação urbana, visava a injeção de 1700 milhões de euros, contudo nenhuma nova verba aparentemente iria ser acrescida aos apoios em vigor e parcialmente já utilizados (QREN / JESSICA / contratos SRU's, IHRU, BEI) excetuando 870 milhões que seriam “patrocinados” pelo sistema financeiro.

⁷⁴⁶ RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº20/2011 - *D.R. I SÉRIE* Nº58 (23-3-2011); p.1607-1610.

Em maio de 2011, o Governo celebrou com a União Europeia, o Banco Central Europeu e o Fundo Monetário Internacional, um Memorando de Entendimento⁷⁴⁷, nos termos do qual, Portugal tinha de introduzir reformas profundas em diversos setores.

Do Memorando, e no enquadramento da reabilitação urbana, destacam-se as seguintes medidas:

- I. Alterar o regime de arrendamento urbano para assegurar um equilíbrio dos direitos e obrigações entre os proprietários e os inquilinos, tendo em consideração a vulnerabilidade social;⁷⁴⁸
- II. Modificar os impostos sobre o património com o objetivo de incentivar o arrendamento face a aquisição de casa própria;⁷⁴⁹
- III. Adotar legislação para simplificar os procedimentos administrativos no licenciamento das obras de reabilitação.⁷⁵⁰

No programa do Governo XIX, eleito em junho de 2011, assume o compromisso de cumprir os termos do memorando, enumerando já algumas medidas, designadamente:⁷⁵¹

- I. Implementação de um mecanismo extrajudicial de despejo do arrendatário em caso de incumprimento do contrato de arrendamento;
- II. Introdução de um mecanismo de atualização de renda (dependente das condições de habitabilidade do imóvel), desenhado numa lógica de negociação privada entre senhorio e arrendatário (matizado por regras de proteção social);
- III. Ponderação da revisão da prorrogação legal forçada dos contratos num horizonte de 15 anos (matizado por regras de proteção social);
- IV. Limitação dos casos de transmissão por morte do contrato de arrendamento para habitação;
- V. Reforço da liberdade contratual entre as partes nos contratos de arrendamento;

⁷⁴⁷ Ver anexos: A.II.7 | Memorando de entendimento sobre as condicionalidades de política económica.

⁷⁴⁸ Objectivos da medida: Ampliar as condições sob as quais será possível renegociar os arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo uma limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares de 1º grau; Reduzir gradualmente os mecanismos de controlo das rendas, salvaguardando as questões sociais; Reduzir o tempo de aviso prévio do senhorio para por fim ao contrato; Promover procedimentos de despejo extra-judiciais, com o objectivo de redução do tempo de despejo para 3 meses; Fortalecer o uso de procedimentos extra-judiciais para os casos de heranças indivisas.

⁷⁴⁹ Objectivos da medida: Limitar a dedução fiscal em sede de IRS dos juros a partir de 01/01/2012, com excepção das famílias de baixos rendimentos; Reequilibrar os impostos sobre o património reduzindo o IMT e aumentando o IMI; Reduzir o prazo de isenção de IMI na aquisição de habitação própria; Aumentar o IMI dos fogos desocupados.

⁷⁵⁰ Objectivos da medida: Simplificação administrativa dos procedimentos para as obras de reabilitação, requisitos de segurança e autorizações de uso; Simplificação das regras para o realojamento temporário dos inquilinos cujas habitações são objecto de obras de reabilitação; Concessão aos senhorios da possibilidade de solicitar o termino do contrato de arrendamento para grandes obras de reabilitação (na estrutura do edifício) com um pré-aviso de 6 meses; Uniformização das regras para determinação do nível de conservação da propriedade e das condições para demolição de edifícios em ruínas.

⁷⁵¹ Disponível em:

<URL: http://www.portugal.gov.pt/media/130538/programa_gc19.pdf>

- VI. Promover um território facilitador da mobilidade social, atualizando os regimes de arrendamento e de reabilitação urbana;
- VII. Promover o agravamento da penalização em sede de IML para fogos e edifícios devolutos;
- VIII. Promover a dedução aos rendimentos prediais das despesas de reparação de edifícios;
- IX. Promover a simplificação dos procedimentos para o licenciamento de obras de reabilitação urbana;
- X. Promover o estímulo à constituição de Fundos Imobiliários de Reabilitação Urbana;
- XI. Promover o aperfeiçoamento da Política de Reabilitação Urbana, para que seja socialmente mais justa, bem como ao repovoamento dos centros urbanos;
- XII. Promover a simplificação do regime da reabilitação urbana, no que se refere à criação e delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU);
- XIII. Promover a inclusão no regime da reabilitação urbana das “operações de reabilitação urbana isoladas”;
- XIV. Promover um quadro fiscal, tanto quanto possível, favorável ao arrendamento.

É neste enquadramento que se procede à proposta de Lei nº24/XII⁷⁵² com o objetivo de *“eliminar os constrangimentos que têm obstado à implementação de uma efetiva política de reabilitação urbana, imprimindo maior celeridade à realização das iniciativas de reabilitação e promovendo o investimento dos particulares.”*⁷⁵³

Proposta de Lei
nº24/XII
- Domínios

Tendo em vista o cumprimento do Memorando, o Governo apresentou à Assembleia da República, em 30 de setembro de 2011, uma proposta de alteração ao DL 307/2009, a proposta de Lei nº24/XII que se sustentava em três grandes domínios:

- I. Proposta de flexibilização e simplificação do procedimento de criação das ARU's;
- II. Proposta de criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- III. Proposta de criação de um regime especial de reabilitação urbana para edifícios ou frações, ainda que localizados fora da ARU, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos trinta anos e em que se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e de segurança.⁷⁵⁴

⁷⁵² Importa igualmente a referência a Recomendação ao Governo da Assembleia da República. RESOLUÇÃO DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA Nº158/2011 - D.R. I SÉRIE Nº244 (22-12-2011); p.5391 e consta da mesma: *“A Assembleia da República resolve, nos termos do nº 5 do artigo 166º da Constituição, recomendar ao Governo que: 1 - Promova no contexto da nova proposta e lei de reabilitação urbana uma simplificação de processos administrativos de forma a flexibilizar a realização de obras em imóveis a necessitar de intervenção e as medidas urgentes que se impõe na revisão na lei dos arrendamentos, nomeadamente ao nível das rendas antigas e agilize os despejos dos inquilinos incumpridores, para que em conjunto atraiam e dinamizem este mercado e consequentemente a regeneração das cidades (...).”*

⁷⁵³ Proposta de Lei nº24/XII, Exposição de Motivos, p.2.

⁷⁵⁴ Proposta de Lei nº24/XII, Artigo 1º.

II.3.2 | As principais alterações introduzidas ao RJRU

Nesta sequência, e após todo o procedimento legislativo incluindo as respetivas consultas a entidades que se pronunciaram, dá-se a publicação da L 32/2012, procedendo à primeira alteração ao DL 307/2009, bem como à 54.^a alteração ao Código Civil.⁷⁵⁵

A L 32/2012, mantendo os mesmos domínios propostos pela proposta de Lei nº24/XII e o mesmo objetivo de agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, sustenta as alterações introduzidas em três grandes eixos:

- I. Flexibilização e simplificação do procedimento de criação das áreas de reabilitação urbana;
- II. Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas;
- III. Criação de um “regime especial de reabilitação urbana” para edifícios ou frações cuja construção tenha sido concluída há, pelo menos, trinta anos.⁷⁵⁶

II.3.2.1 | *Flexibilização e simplificação do procedimento de criação das ARU's e aprovação das ORU's*

Um conceito essencial no RJRU é o conceito de ARU.

Pelo DL 307/2009, na sua versão original, ARU era definida como “a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”⁷⁵⁷

Com a L 32/2012 esta definição vê-se alterada sendo ARU definida como “área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação aprovada em instrumento próprio ou plano de pormenor de reabilitação urbana.”⁷⁵⁸

⁷⁵⁵ Ver Actividade Parlamentar e Processo Legislativo referente à alteração do RJRU.

Disponível em WWW:

<URL:<http://www.parlamento.pt/ActividadeParlamentar/Paginas/DetalheIniciativa.aspx?BID=36501>>

⁷⁵⁶ Nos termos do artigo 1º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

⁷⁵⁷ Nos termos da alínea b), artigo 2º, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009).

⁷⁵⁸ Nos termos da alínea b), artigo 2º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Desta forma, a figura da ARU com a alteração promovida pela L 32/2012, perde a centralidade que tinha na versão original do RJRU, no DL 307/2009.

Esta era uma das críticas mais apontada ao RJRU, o facto de a reabilitação urbana ficar exclusivamente dependente da delimitação de uma ARU. Ou seja, o RJRU só se aplicava a operações de reabilitação realizadas no âmbito das áreas definidas como áreas de reabilitação urbana, nos termos do mesmo.⁷⁵⁹

De facto, a nova redação do RJRU prevê, para além de um regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (parte II), um regime especial da reabilitação urbana (parte III) introduzindo a possibilidade de serem definidas operações urbanísticas de reabilitação que tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em ARU's, cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos trinta anos e, nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.^{760 761}

Delimitação e
aprovação da
ARU

No que respeita ao procedimento de criação da ARU, a L 32/2012 vem consagrar a possibilidade do seu desfasamento face à aprovação da ORU.

Assim, a aprovação da delimitação de uma ARU passa a poder ser efetuada em momento anterior à aprovação da respetiva ORU que deverá ser aprovada no prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da delimitação, sem prejuízo da sua eventual aprovação em simultâneo.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

⁷⁵⁹ E tal alteração verifica-se desde logo, na redacção dada ao artigo 1º, cuja epígrafe é “objecto”. Constava da redação original do mesmo que «o (presente) decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana»; da nova versão consta que «o (presente) decreto-lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.»

⁷⁶⁰ Nos termos do nº 1 do artigo 77º-A, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

⁷⁶¹ E que, cumulativamente, preservem as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; mantenham os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira; mantenham o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; não reduzam a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício. Nos termos do nº2 do artigo 77º-A, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Assim, numa primeira fase, pode-se apenas delimitar fisicamente a ARU e, num prazo máximo de três anos, aprovar a respetiva ORU, sem com isso descurar a devida fundamentação e documentação que deve constar do projeto de delimitação da ARU.⁷⁶²

Pode a câmara municipal encarregar uma entidade da preparação do projeto de delimitação da ARU, estabelecendo previamente os respetivos objetivos.

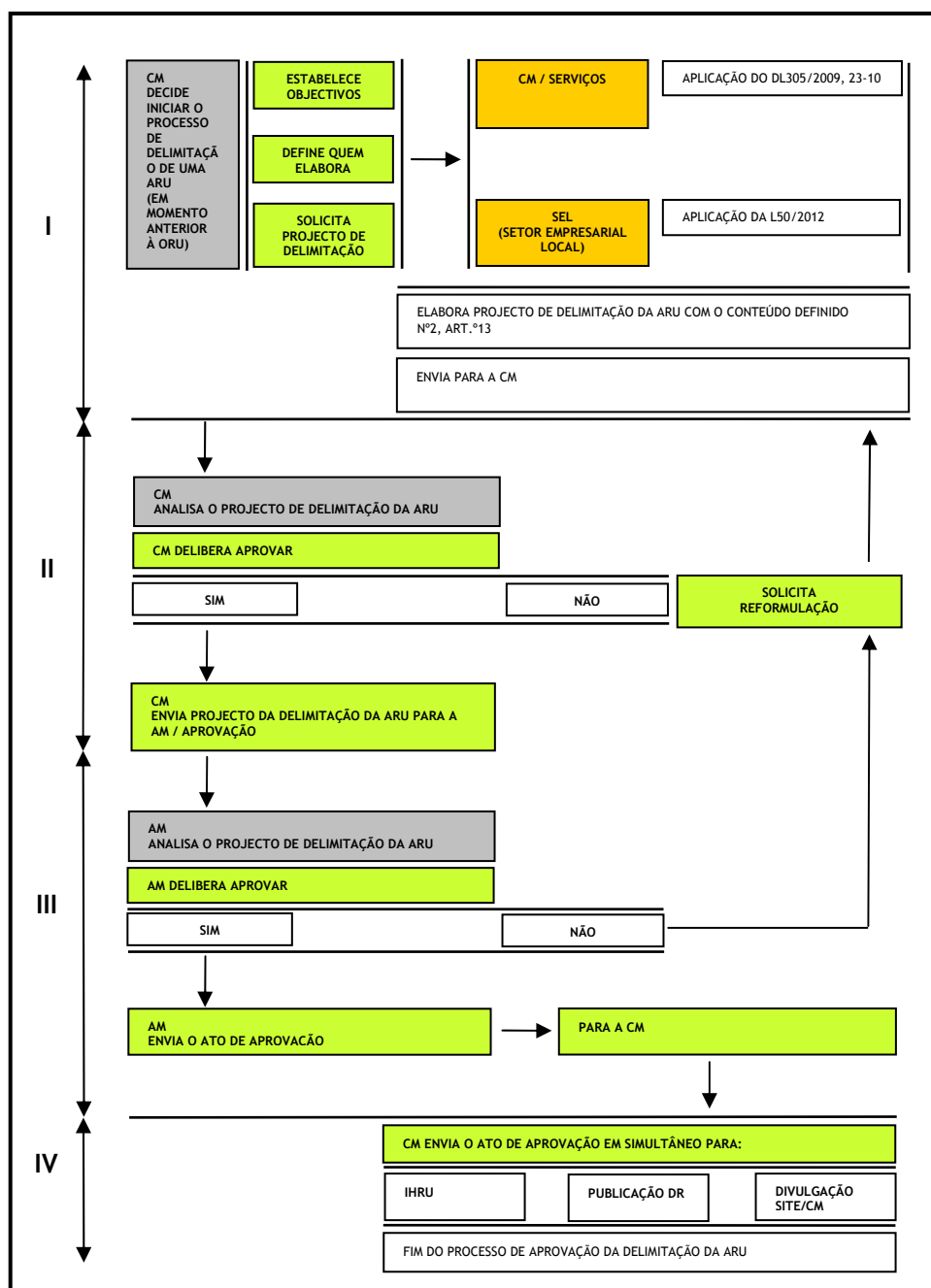
A aprovação da delimitação é da competência da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal, devendo o ato de aprovação, integrando os respetivos elementos, ser publicado em Diário da República, remetido ao IHRU por meios eletrónicos e divulgado na página eletrónica do município.

O fluxograma seguinte sistematiza o processo de aprovação delimitação de uma ARU (momento anterior ao da aprovação da respetiva ORU) através do registo dos procedimentos necessários em quatro momentos principais.

⁷⁶² “A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém: a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objectivos estratégicos a prosseguir; b) A planta com a delimitação da área abrangida; c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º.” Nos termos do nº2, artigo 13.º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Fluxograma II.6

Área de Reabilitação Urbana (ARU): delimitação | Processo de aprovação



Fontes:

- IHRU - **Manual de Apoio ARU / ORU**. Lisboa: Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, abril 2013.

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Aprovação da
ORU

Conforme já referido, em simultâneo ou no prazo de três anos, deve ser aprovada a ORU a ser desenvolvida através de instrumento próprio (IP) ou de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU) e, consoante seja uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática,⁷⁶³ faz-se corresponder respetivamente a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

As ORU's são aprovadas através de:

I. Instrumento Próprio (IP):⁷⁶⁴

A ORU aprovada através de IP vigora pelo prazo fixado na ERU ou no PERU, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a quinze anos a contar da data da referida aprovação. Contudo, findo o prazo, nada impede que seja aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

II. Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU):

O PPRU, genericamente, estabelece a estratégia integrada de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.⁷⁶⁵

Ao procedimento de elaboração do mesmo aplica-se o disposto no RJIGT, com as especificidades previstas no RJRU.⁷⁶⁶

⁷⁶³ ORU Simples: “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.”, nos termos do artigo 26º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

As ações de reabilitação tendentes à execução de uma ORU simples devem ser realizadas, preferencialmente, pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos e são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana (ERU).

ORU Sistemática: “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”, nos termos do artigo 26º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

As ações de reabilitação tendentes à execução de uma ORU sistemática devem ser promovidas pela entidade gestora e são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

⁷⁶⁴ O instrumento próprio sofre ligeiros acertos, nomeadamente: (i) encurta-se o prazo para o IHRU se pronunciar, referindo-se, agora, expressamente, que o seu parecer não é vinculativo; (ii) a discussão pública é efectuada em simultâneo com o pedido de parecer (e não após); (iii) e o acto de aprovação da operação de reabilitação já não tem de ser publicado em jornais, mas apenas na II.ª Série do Diário da República e divulgado na página electrónica do município.

⁷⁶⁵ O seu conteúdo material encontra-se definido no artigo 24º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁷⁶⁶ Nos termos do Artigo 26º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da*

No caso de a área de intervenção do PPRU conter património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, a administração do património cultural colabora na elaboração do plano e presta o apoio técnico necessário. Deve, ainda, ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, sendo tal pronúncia obrigatória e vinculativa.

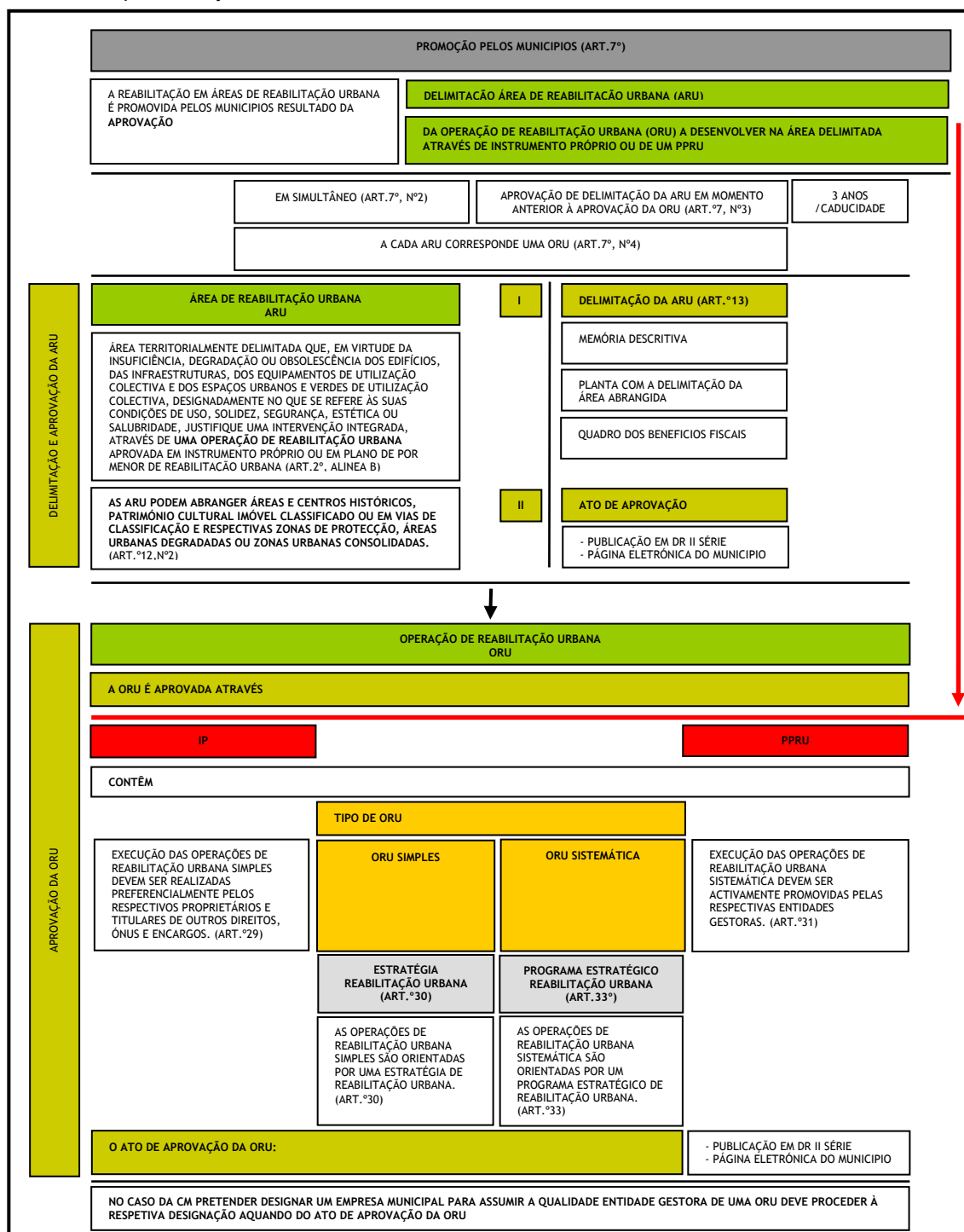
Em qualquer caso, não pode ser efetuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da referida entidade.

A ORU aprovada através de PPRU vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a quinze anos a contar da data da referida aprovação.

O fluxograma seguinte estabelece a articulação das duas figuras previstas no RJRU, com as alterações introduzidas pela L32/2012.

Fluxograma II.7

ARU e ORU | Articulação



Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Assim, face às alterações introduzidas pela L 32/2012, a fase de delimitação da ARU vê-se simplificada, agilizada e mais célere permitindo que a fase de definição da estratégia e da definição operacionalização da ORU siga a sua tramitação normal de forma a uma melhor adequação e resposta às necessidades e exigências do processo de reabilitação urbana em causa.

Esta proposta permite que, primeiro se delimite territorialmente a área reabilitar e depois se defina a estruturação concreta das intervenções a efetuar na mesma, não impedindo que possam ocorrer em simultâneo.

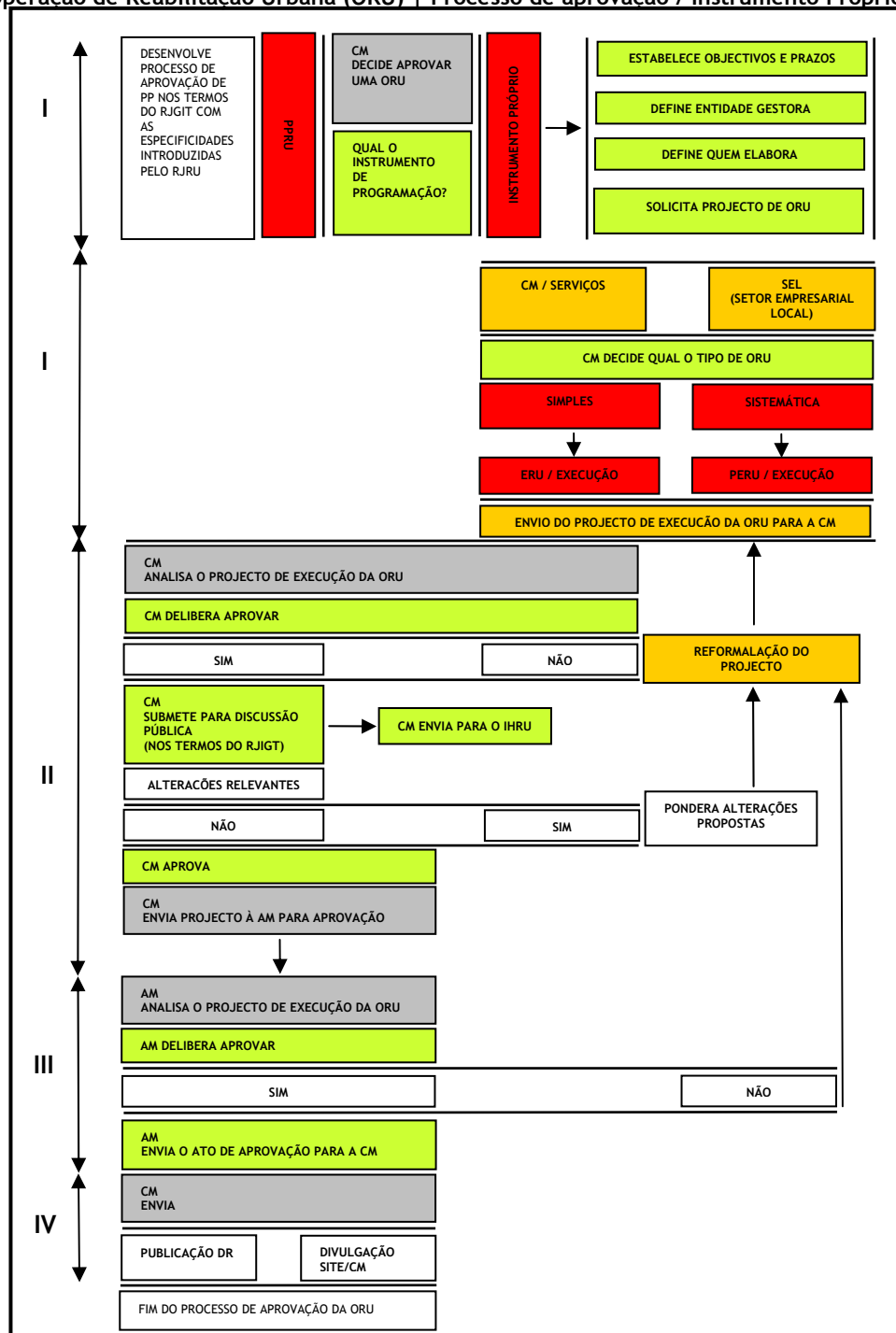
Esta divisão em duas etapas, sendo a primeira mais simples e rápida, permite que os particulares usufruam mais cedo das vantagens decorrentes da delimitação da ARU, nomeadamente, em matéria fiscal e de apoios financeiros.

Importa, contudo, não esquecer que se trata de fases complementares e que uma não faz sentido sem a outra, pelo que o espaço temporal que medeia entre a aprovação de cada uma delas não deverá ser excessivamente longo.

O fluxograma seguinte estrutura o processo de aprovação de uma ORU / Instrumento Próprio de uma ARU previamente delimitada.

Fluxograma II.8

Operação de Reabilitação Urbana (ORU) | Processo de aprovação / Instrumento Próprio



Fontes:

- IHRU - **Manual de Apoio ARU / ORU**. Lisboa: Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, abril 2013.

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

II.3.2.2 | Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas

A realização de operações urbanísticas está sujeita a um controlo prévio, a fim de se verificar se a pretensão urbanística cumpre a lei, os PMOT e os regulamentos em vigor. Este controlo prévio pode revestir a modalidade de licença, de comunicação prévia ou de autorização de utilização.

Com a L 32/2012 é criado um “Procedimento Simplificado de Controlo Prévio de Operações Urbanísticas” em ARU’s, nos termos do qual, as operações urbanísticas de reabilitação urbana que estejam conformes ao PPRU são simplesmente comunicadas ao município.⁷⁶⁷

A comunicação prévia é apresentada ao município que, por sua vez, a remete, de imediato e por meios eletrónicos, à respetiva entidade gestora (caso esta não seja o município).

Decorrido o prazo de quinze dias úteis, se a entidade gestora não rejeitar a comunicação prévia, considera-se a mesma admitida, podendo o interessado iniciar as obras.

O argumento para esta simplificação é o de que os parâmetros aplicáveis à operação urbanística se encontram definidos com algum grau de precisão e, como tal, os técnicos autores dos projetos só têm de seguir esses parâmetros.

Desta forma, é transferida a responsabilidade do cumprimento das disposições do PPRU, incorrendo em contraordenação caso declarem que cumpre as suas disposições, mas na realidade tal não aconteça.

Neste procedimento simplificado não se realizam consultas a entidades externas, nem se solicitam pareceres a serviços municipais, salvo se for necessário obter algum esclarecimento, mas sempre com carácter facultativo e não vinculativo.⁷⁶⁸

Tratando-se de uma operação urbanística abrangida por instrumento próprio e não por PPRU, aplica-se o regime do RJUE e não este regime simplificado.

⁷⁶⁷ Nos termos do artigo 53º-A, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁷⁶⁸ Nos termos do artigo 53º-D, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

**Autorização
de Utilização**

Simplifica-se, ainda, o procedimento de “Autorização de Utilização”⁷⁶⁹ dos imóveis que tenham sido objeto de operações urbanísticas de reabilitação.

Terminada a obra, o interessado deve requerer a emissão da autorização de utilização, juntando ao requerimento o termo de responsabilidade do técnico.

O município tem dez dias para ordenar a realização da vistoria. Não o fazendo, o termo de responsabilidade, acompanhado do requerimento de autorização de utilização e do comprovativo da apresentação de ambos valem como autorização de utilização, substituindo o alvará de utilização.

**Unidade
Orgânica
Flexível**

Igualmente prevê-se a possibilidade dos municípios criarem unidades orgânicas flexíveis especialmente vocacionadas para apreciar estes procedimentos simplificados, devendo integrar técnicos com as competências funcionais adequadas à apreciação destes pedidos.⁷⁷⁰

**Proteção do
Existente**

Em diversas situações, o cumprimento de algumas normas de construção mais recentes torna a execução de uma obra de reabilitação difícil ou mesmo inexecutável, dado o seu desajuste para construções antigas.

Com a L 32/2012 é detalhado o regime específico de proteção do existente, complementando o disposto na versão original do RJRU.⁷⁷¹

Podem ser efetuadas intervenções no edificado que não cumpram todas as normas vigentes quando estas são devidamente identificadas e fundamentadas mediante termo de responsabilidade pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado.⁷⁷²

Concluída a operação urbanística, é requerida a autorização de utilização nos termos do RJUE, com a simplificação procedimental prevista no RJRU. Desta forma, é valorizada a responsabilidade dos técnicos, não descurando a possibilidade de intervenção do município, quando necessário.

⁷⁶⁹ Nos termos do artigo 53º-G, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁷⁷⁰ Nos termos do artigo 53º-B, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Com remissão para o DECRETO-LEI Nº305/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7953-7976 que estabelece o *Regime da Organização dos Serviços das Autarquias Locais*.

⁷⁷¹ Nos termos do artigo 53º-F, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁷⁷² Às referidas condições, a presente lei vem ainda acrescentar a necessidade de garantir a segurança estrutural e sísmica do edifício.

II.3.2.3 | Criação de um regime especial de reabilitação urbana para edifícios ou frações cuja construção, legalmente constituída, tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos

A L 32/2012 vem ainda estabelecer um regime especial da reabilitação urbana, compreendendo as intervenções urbanísticas que incidam sobre edifícios ou frações, localizados ou não em ARU, cuja construção legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos trinta anos e que, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e segurança.⁷⁷³

Este regime é aplicável às intervenções que, cumulativamente, preservem as fachadas principais do edifício, mantenham os seus elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial, bem como o número de pisos e a configuração da cobertura, e não reduzam a sua resistência estrutural.

Propõe-se, assim, a extensão do RJRU a prédios ou a frações mesmo que não estejam localizados em ARU, permitindo que sejam sujeitos a um regime especial de reabilitação urbana usufruindo das vantagens desta, designadamente, a aplicação do procedimento simplificado de controlo prévio.

A estas operações urbanísticas é aplicado o procedimento simplificado de controlo prévio anteriormente referido.⁷⁷⁴

Contudo no que se refere à aplicação de incentivos fiscais não é tão linear, porque a legislação fiscal faz depender a sua concessão da inclusão em área de reabilitação urbana,

⁷⁷³ Nos termos do n.º 1 do artigo 77º-A, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Importa referir que este regime não é aplicável a imóveis individualmente classificados ou em vias de classificação bem como a imóveis localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídas em ARU's.

Incluem-se os imóveis que se localizem em zonas de protecção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada e cobertura.

⁷⁷⁴ Nos termos do artigo 77º-B, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

II.3.2.4 | Medidas complementares

Por último, a L 32/2012 vem consagrar ainda as seguintes medidas complementares à reabilitação urbana:

- I. Previsão de um regime sancionatório contraordenacional mais rigoroso que o regime geral, como contrapartida da maior responsabilização dos técnicos;⁷⁷⁵
- II. Simplificação do procedimento de constituição da propriedade horizontal no caso de operações urbanísticas de reabilitação urbana, dispensando-se a intervenção do município, podendo o técnico habilitado certificar que estão reunidos os requisitos legais, mediante termo de responsabilidade.⁷⁷⁶

As medidas de simplificação administrativa criadas têm como contrapartida uma maior responsabilização dos particulares, designadamente, dos técnicos subscritores dos projetos, a quem é imputada a responsabilidade do que projetam e do que declaram nos termos de responsabilidade.

Reflexo disso é a inclusão no RJRU de disposições sobre contraordenações, sanções acessórias e responsabilidade penal nesta matéria. Tratam-se de contraordenações já previstas e reguladas no RJUE, que são adaptadas às especificidades dos procedimentos próprios do RJRU e que, desta forma, ficam mais explícitas.

⁷⁷⁵ Nos termos do artigo 77º-C, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁷⁷⁶ Nos termos do artigo 81º-A, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Capítulo II.4 | Análise comparada dos diplomas

II.4.1 | DL 104/2004 versus DL 307/2009

A reabilitação urbana passou de regime excecional instituído para um regime tendencialmente global, na medida em que converge para disposições específicas de diplomas que regem matérias de amplitude diversa.

Com efeito, o DL 307/2009 engloba um conjunto vasto e especial de normas, define uma estrutura comum a todos os projetos de reabilitação urbana e apresenta um conjunto de instrumentos jurídicos de intervenção dos quais se destacam, pela sua inovação, o “arrendamento forçado” e a “venda forçada”.

No DL 307/2009 os instrumentos de execução estão bem definidos e alguns destes foram clarificados, designadamente a possibilidade de executar obras coercivas, de reestruturação da propriedade e de recurso à expropriação.

Importa igualmente referir uma inovação do DL 307/2009 no que se refere à definição de monitorização e avaliação periódica das operações de reabilitação urbana em curso.

Face à análise elaborada tanto do DL 104/2004 como do DL 307/2009 importa agora proceder a uma análise comparada dos dois regimes em algumas das matérias estruturais dos mesmos.

II.4.1.1 | Entidade promotora da reabilitação urbana

O DL 104/2004, instituiu as SRU's como instrumento efetivo de promoção e condução das operações de reabilitação urbana, sendo um instrumento empresarial, a sua constituição decorre da decisão dos órgãos municipais. Contudo, o diploma refere que a reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários.

No DL 307/2009, o papel dos intervenientes públicos na promoção e condução da reabilitação urbana surge mais clarificado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios a cargos dos respetivos proprietários.

Tal como no DL 104/2004, no DL307/2009 é dada a possibilidade ao município de instituir uma entidade gestora para gerir a operação de reabilitação de uma área de reabilitação urbana.

Contudo, em ambos os diplomas é dada a possibilidade de os próprios municípios assumirem a promoção e gestão das operações de reabilitação urbana.

Apesar da alteração legislativa, foram salvaguardadas as SRU anteriormente criadas sendo estabelecido um regime transitório, de modo a que, no prazo de cinco anos, as zonas de intervenção das SRU constituídas ao abrigo do anterior regime possam ser convertidas em uma ou mais ARU.

No âmbito das competências conferidas, ambos os diplomas reportam-se ao controlo prévio das operações urbanísticas, à fiscalização tanto das obras como dos edifícios, ao ato de expropriação enquadradas nas operações de reabilitação urbana, contudo, no DL 307/2009 estas são alargadas, como é o caso da “venda forçada” enquanto especificidade da expropriação.

II.4.1.2 | Área de intervenção / instrumentos da operação de reabilitação urbana

No DL 104/2004, a área de intervenção remete-se à “zona urbana histórica” (classificada pelo PDM) ou à ACRRU (publicada em DR, por decreto).

No DL 307/2009, a área de intervenção remete-se à ARU, a ser delimitada através de instrumento próprio (IP) ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU), sendo a competência desta delimitação do município sob aprovação da assembleia municipal.

Desta forma, o DL 104/2004 começou por ser de carácter excecional, estando limitado às áreas de intervenção das SRU, nomeadamente zonas urbanas históricas e ACRRU's, dado serem as áreas mais degradadas das cidades, passando a considerar áreas cada vez mais abrangente com o DL307/2009, devendo estas cumprir os requisitos de caracterização expressos no diploma.

Tal evolução é notória logo na definição de reabilitação urbana. No DL 04/2004 parte-se, de um conceito próximo da recuperação do edificado, ou seja, englobando apenas a dimensão física do processo complexo e abrangente que é a reabilitação urbana, para um conceito mais amplo no DL 307/2009.

Esta nova definição defende uma intervenção integrada, mais direcionada para uma *“integração coordenação da intervenção salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar”*⁷⁷⁷, aproximando-se assim à definição de referência do Conselho da Europa⁷⁷⁸, objeto de análise em capítulo próprio.

⁷⁷⁷ Preâmbulo, DECRETO-LEI N°307/2009 - *D.R. I Série* N°206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

⁷⁷⁸ CONSELHO DA EUROPA, cit.269.

A operatividade de cada área de intervenção distingue-se, à partida, pelo tipo de instrumentação aplicado em cada diploma, nesta medida:

No âmbito do DL 104/2004, estando à partida definida a área de intervenção, rapidamente se procedia à delimitação das UI (normalmente definidas por quarteirão) e à elaboração do respetivo DE.

Igualmente, a operação de reabilitação urbana era única, ou seja, não era diferenciada intervenção entre edificado e não edificado.

Podemos concluir que este procedimento, desde a delimitação das UI à elaboração e aprovação dos DE, instituiu uma metodologia que tinha por base a concretização isolada da operação de reabilitação urbana correndo o risco de se perder uma visão global e estratégica, inclusivamente ao nível do planeamento da cidade.

Desta forma, para além da fragilidade apontada ao nível do planeamento, contemplava apenas a reabilitação do edificado, tornando-se difícil instituir uma intervenção integrada nas diversas dimensões.

O DL307/2009, aponta para o reforço da responsabilidade dos municípios na melhor integração entre políticas de planeamento urbanístico municipal e a política de reabilitação urbana.

À delimitação das ARU associa-se a definição, por parte dos municípios, dos objetivos da reabilitação urbana da área delimitada, enquadrados numa visão global e estratégica do município, e dos meios adequados para a sua prossecução.

II.4.1.3 | ARU e ACRRU

O DL 104/2004 recorria à Lei dos Solos para a definição das suas zonas de intervenção, o DL 307/2009 define o objeto das ARU's bem como os procedimentos a seguir para sua delimitação e aprovação ganhando autonomia legal e instrumental.

II.4.1.4 | ORU

O DL 307/2009 vem diferenciar dois tipos de ORU's, designadamente:

- I. Operação de Reabilitação Urbana Simples que se refere à reabilitação do edificado onde se pretende que seja preferencialmente promovida pelos proprietários;
- II. Operação de Reabilitação Urbana Sistemática que se remete a uma intervenção integrada de uma área devendo esta ser ativamente promovida pelas entidades gestoras.

Ao nível do planeamento urbano cria-se uma oportunidade de intervir a uma escala “intermédia”, entre o plano diretor municipal e o “quarteirão”, instituindo um programa estratégico que define os objetivos, as ações a implementar e a programação da execução.

Pelo conteúdo obrigatório do programa estratégico, pode-se concluir que o DL 307/2009, no âmbito das operações sistemáticas, prevê uma abordagem mais articulada, abrangendo não só o edificado, mas também o espaço público, entre outros, combinada com um conjunto de instrumentos para a sua operacionalização.

Apesar das vantagens introduzidas ao nível do planeamento urbano o DL 307/2009, estabelece procedimentos mais morosos do que o DL 104/2004, prejudicando a celeridade que se pretende para o processo de reabilitação urbana, contudo, introduzindo os fatores como “tempo”, “articulação” “integração” igualmente necessários neste tipo de operações.

Nesta medida, verifica-se que um dos principais objetivos do DL 307/2009 foi substituir um regime que regulava essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das SRU, por um outro, que procede ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução.

II.4.2 | DL 307/2009 versus L 32/2012

O DL 307/2009 cedo provocou reações respeitantes à complexidade dos procedimentos adotados, que foram considerados inibidores da respetiva eficácia, bem como à insuficiência de provisões que assegurassem condições para efetivamente desencadear processos sustentados de reabilitação urbana.

Estas reações motivaram alterações legislativas que se concretizaram na publicação da L 32/2012 visando ultrapassar dificuldades consideradas impeditivas na concretização das operações de reabilitação urbana.

II.4.2.1 | ARU e ORU

Com efeito, o procedimento de delimitação de ARU exigia um conhecimento detalhado do território a intervir ao conter a definição da estratégia ou programa estratégico, sendo necessariamente moroso, em particular em áreas de grande dimensão, instituindo morosidade do processo constituindo um obstáculo aos investidores, proprietários e entidades gestoras.

Desta forma, procedeu-se à primeira alteração e republicação do DL 307/2009, efetivando-se, entre outras medidas, uma flexibilização e simplificação da delimitação de ARU permitindo agilizar o processo de reabilitação.

A L 32/2012 veio simplificar procedimentos para uma maior celeridade no processo da reabilitação com o objetivo de maximizar o investimento na ARU delimitada.

De entre as medidas introduzidas, e analisadas em capítulo próprio, enfatizamos a nova condição que é dada à figura da ARU face à outra figura que é a ORU.

A sua perda de centralidade no diploma e a sua simplificação dos requisitos de delimitação vêm motivar uma maior aplicabilidade do diploma e isso é claramente evidenciado pela incidência de ARU's que vêm a ser publicadas em Diário da República, enumeradas e analisadas nos Anexos.

Contudo esta simplificação não coloca a delimitação da ARU num campo meramente administrativo, pelo contrário, a delimitação da ARU exige ao município à identificação dos objetivos estratégicos específicos a prosseguir em articulação com as escolhas estratégicas do município em consonância com a ordem de prioridades de intervenção no território.

Desta forma, a ARU é colocada no campo do planeamento visando as opções estratégicas a serem integradas em fase posterior do processo, assumida agora pela ORU, através dos respetivos instrumentos de programação e execução (que varia consoante o tipo de ORU em causa: simples ou sistemática).

Desta forma, é dada uma garantia de uma articulação entre a política urbanística e uma política de reabilitação urbana.

À delimitação de uma ARU estará forçosamente associada a aprovação de uma ORU que poderá ser aprovada em simultâneo ou com diferimento temporal de três anos.

Esta opção vem permitir ao município avançar com o processo de reabilitação, tirando partido de um leque de mecanismos associado desde logo à delimitação da ARU, sendo a elaboração da toda a programação execução remetida para uma segunda fase ganhando aqui maturação na sua elaboração.

A tabela seguinte permite uma leitura comparada dos diplomas legais em análise, estruturada nos conteúdos principais.

Tabela II.18

Análise comparada: RJERU / RJRU (DL307/2009 e L32/2012)

	RJERU	RJRU	
DIPLOMA LEGAL	DL 104/2004 (07-05)	DL307/2009 (23-10)	L32/2012 (14-08)
ENTIDADE GESTORA	- MUNICÍPIO - SRU	- MUNICÍPIO - EMPRESA SETOR EMPRESARIAL LOCAL (SEL) (NÃO NECESSARIAMENTE SRU)	
COMPETÊNCIAS	- LICENCIAR E AUTORIZAR OPERAÇÕES URBANÍSTICAS; - EXPROPRIAR E CONSTITUIR SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS DE BENS IMÓVEIS DESTINADOS À REABILITAÇÃO URBANA; - PROCEDER A OPERAÇÕES DE REALOJAMENTO; - FISCALIZAR OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA - POSSE ADMINISTRATIVA DE IMÓVEIS (DEMOLIÇÃO/REPARAÇÃO/BENEFICIAÇÃO) - DESPEJO (TEMPORÁRIO / PARA DEMOLIÇÕES)	<div> <div>INST. EXECUÇÃO</div> <div>CONTROLO DAS OPERAÇÕES URBANÍSTICAS</div> <div>- CONTROLO PRÉVIO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS</div> <div>- INSPEÇÕES E VISTÓRIAS</div> <div>- MEDIDAS DE TUTELA DA LEGALIDADE URBANÍSTICA</div> <div>- COBRANÇA DE TAXAS E DE COMPENSAÇÕES</div> </div> <hr/> <div> <div>INST. EXECUÇÃO</div> <div>INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANÍSTICA</div> <div>- EMPREITADA ÚNICA</div> </div> <hr/> <div> <div>- OBRIGAÇÃO DE REABILITAR E OBRAS COERCIVAS</div> <div>- DEMOLIÇÃO DE EDIFÍCIOS</div> <div>- DIREITO DE PREFERÊNCIA</div> <div>- ARRENDAMENTO FORÇADO</div> </div> <hr/> <div> <div>- SERVIÇOS</div> <div>- EXPROPRIAÇÃO</div> <div>- VENDA FORÇADA</div> <div>- REESTRUTURAÇÃO DA PROPRIEDADE</div> </div> <div> <div>↓</div> <div>ORU SIMPLES</div> <div>↓</div> <div>ORU SISTEMÁTICA</div> <div>↓</div> </div>	
ÁREA DE INTERVENÇÃO	- ZONA URBANA HISTÓRICA (PDM) - ACRRU (LEI DOS SOLOS) (DEFINIÇÃO DE UNIDADE DE INTERVENÇÃO: QUARTEIRÃO, PÁTIO OU RUA)	<div>ARU</div> <div>(A CADA ARU CORRESPONDE UMA ORU)</div> <div>DELIMITAÇÃO:</div> <div>- INSTRUMENTO PRÓPRIO</div> <div>- PPRU</div> <div>DELIMITAÇÃO:</div> <div>- EM SIMULTÂNEO COM A APROVAÇÃO DA ARU (ORU APROVADA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO OU ATRAVÉS DE PPRU)</div> <div>- DESFASAMENTO TEMPORAL ENTRE A DELIMITAÇÃO DA ARU E APROVAÇÃO DA ORU (DELIMITAÇÃO CADUCA NO PRAZO DE 3 ANOS SE NÃO FOR APROVADA A CORRESPONDENTE ORU)</div>	
OPERAÇÃO	- OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA	<div>- ORU SIMPLES</div> <div>(REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO / DEVEM SER REALIZADAS PREFERENCIALMENTE PELO RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS)</div> <div>- ORU SISTEMÁTICA</div> <div>(INTERVENÇÃO INTEGRADA DE REABILITAÇÃO URBANA DE UMA ÁREA / DEVEM SER ATIVAMENTE PROMOVIDAS PELA ENTIDADE GESTORA)</div>	<div>- ORU SIMPLES</div> <div>(REABILITAÇÃO DO EDIFÍCIO / DEVEM SER REALIZADAS PREFERENCIALMENTE PELO RESPECTIVOS PROPRIETÁRIOS)</div> <div>- ORU SISTEMÁTICA</div> <div>(INTERVENÇÃO INTEGRADA DE REABILITAÇÃO URBANA DE UMA ÁREA / DEVEM SER ATIVAMENTE PROMOVIDAS PELA ENTIDADE GESTORA)</div> <div>- REGIME ESPECIAL DA REABILITAÇÃO URBANA</div> <div>(OPERAÇÕES URBANÍSTICAS DE REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS OU FRAÇÕES LOCALIZADOS OU NÃO EM ARU'S / CONSTRUÇÃO LEGALMENTE EXISTENTE HÁ PELO MENOS 30 ANOS)</div>
INSTRUMENTOS	- DOCUMENTO ESTRATÉGICO (APÓS DELIMITAÇÃO DA UNIDADE DE INTERVENÇÃO) (COM A DEFINIÇÃO DE CONTEÚDO PRÓPRIO) - PP (A SRU DEVE NOTIFICAR A CM PARA QUE SE PRONUNCIE SOBRE SE ENTENDE POR CONVENIENTE OU NECESSÁRIA A ELABORAÇÃO DE PP)	<div>ARU</div> <hr/> <div>INSTRUMENTO PRÓPRIO</div> <div>ORU SISTEMÁTICA:</div> <div>DEFINIDAS</div> <div>UNIDADES DE INTERVENÇÃO (UI)</div> <div>PPRU</div> <div>ORU SISTEMÁTICA:</div> <div>DEFINIDAS</div> <div>UNIDADES DE EXECUÇÃO (UE)</div>	<div>ORU</div> <hr/> <div>INSTRUMENTO PRÓPRIO</div> <div>ORU SISTEMÁTICA:</div> <div>DEFINIDAS</div> <div>UNIDADES DE INTERVENÇÃO (UI)</div> <div>PPRU</div> <div>ORU SISTEMÁTICA:</div> <div>DEFINIDAS</div> <div>UNIDADES DE EXECUÇÃO (UE)</div>
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	PROCEDIMENTO ESPECIAL DE LICENCIAMENTO OU AUTORIZAÇÃO - REDUÇÃO DE PRAZOS - CONSTITUIÇÃO DE UMA COMISSÃO ESPECIAL DE Apreciação	- REMISSÃO PARA O RJUE COM AS ESPECIFICIDADES PREVISTAS NO RJRU	- REMISSÃO PARA O RJUE COM AS ESPECIFICIDADES PREVISTAS NO RJRU - PROCEDIMENTO SIMPLIFICADO DE CONTROLO PRÉVIO DE OPERAÇÕES URBANÍSTICAS

ÂMBITO TEMPORAL	A SRU EXTINGUE-SE QUANDO ESTIVER CONCLUÍDA A REABILITAÇÃO URBANA DA RESPECTIVA ZONA DE INTERVENÇÃO	<p>ARU DELIMITADA ATRAVÉS INSTRUMENTO PRÓPRIO (VIGORA PELO PRAZO FIXADO NA ERU OU NO PERU)</p> <p>ARU DELIMITADA ATRAVÉS DE PPRU (VIGORA PELO PRAZO DE EXECUÇÃO DO MESMO)</p> <p>NOS DOIS CASOS: A ARU NÃO PODE VIGORAR POR PRAZO SUPERIOR A 15 ANOS</p> <p>EXISTINDO UMA SRU ESTA EXTINGUE-SE: - CONCLUÍDAS TODAS AS ORU A SEU CARGO - OCORRER A CADUCIDADE DA DELIMITAÇÃO DA RESPECTIVA ARU</p>	<p>ORU APROVADA ATRAVÉS DE INSTRUMENTO PRÓPRIO (VIGORA PELO PRAZO FIXADO NA ERU OU NO PERU)</p> <p>ORU APROVADA ATRAVÉS DE PPRU (VIGORA PELO PRAZO DE EXECUÇÃO DO MESMO)</p> <p>NOS DOIS CASOS: A ORU NÃO PODE VIGORAR POR PRAZO SUPERIOR A 15 ANOS</p>
ACOMPANHAMENTO E AVALIAÇÃO		<p>ANUALMENTE A ENTIDADE GESTORA ELABORA RELATÓRIO DE MONITORIZAÇÃO DA ORU EM CURSO O QUAL DEVE SER SUBMETIDO À AM</p> <p>QUINQUENAL A CADA 5 ANOS DE VIGÊNCIA DA ORU A CM APRESENTA À AM PARA APRECIAÇÃO RELATÓRIO DE EXECUÇÃO DA ORU</p>	

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série* - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.

Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana.

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, (2011).

Título II | Síntese conclusiva

São várias as exigências legais no âmbito da reabilitação urbana, dispersas por uma diversidade de diplomas de várias proveniências, o que pode condicionar negativamente o processo de intervenção.

O DL 307/2009 veio instituir-se na nossa ordem jurídica como o primeiro regime jurídico da reabilitação urbana pois, até então, a reabilitação urbana havia sido objeto de um tratamento jurídico pontual e disperso.

A política da reabilitação urbana sofreu, com o DL 307/2009, modificações seja na estruturação das suas ações, seja no seu modelo de gestão assente, na sua versão inicial, na figura da ARU e, na versão conferida pela L 32/2012, na articulação entre ARU e ORU.

Contudo, o mesmo não foi poupado a críticas e sintomático disso é que, aproximadamente três anos após a sua entrada em vigor, efetiva-se a primeira alteração com a publicação da L 32/2012.

Esta alteração legislativa, na sua essência, veio procurar aperfeiçoá-lo quanto às exigências de celeridade e pragmatismo inerentes à reabilitação urbana avançando com a simplificação do procedimento de delimitação da ARU desfasando-o da instituição da ORU, destituindo, desta forma, a ARU da centralidade que detinha da versão original.

Igualmente, a consagração de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, por um lado, e a previsão de um regime especial da reabilitação urbana fora das ARU's, por outro, veio anular uma das maiores críticas feitas ao DL 307/2009, no que se refere a uma operacionalização das intervenções remetidas exclusivamente às áreas delimitadas pelas ARU's.

A alteração legislativa assume-se numa orientação de agilização e dinamização da reabilitação urbana contudo entendemos que outros pontos essenciais foram descurados.

Apesar da sua ação impulsionadora com a introdução da reabilitação urbana no quadro geral da política urbanística municipal, entendemos que persistem algumas lacunas que, no nosso entender, põe em causa uma necessária ação integradora inerente a uma operação de reabilitação urbana, designadamente:

- I. A desvalorização da participação, sendo no nosso entender, crucial ao sucesso de qualquer política de reabilitação urbana;
- II. Entendemos que a atuação ainda passa muito por medidas repressivas dos proprietários quando deveria consagrar mais medidas preventivas e de incentivo;
- III. A falta de desenvolvimento da exigência de avaliação e monitorização enquanto partes integrantes, construtivas e de aprendizagem dos processos.

São várias as medidas que consideramos estruturais na operacionalização de operações de reabilitação urbana, designadamente:

Ao nível da competência,

A responsabilidade pela promoção da reabilitação urbana deve ser exercida no quadro das competências municipais enquanto conhecedores do território objeto de intervenção; a complexidade inerente à preparação e execução de operações integradas de reabilitação urbana exigem capacitação e proximidade com o processo por parte dos vários intervenientes, tanto do decisor político como do corpo técnico mobilizador, e medidor.

Ao nível do planeamento,

As operações integradas de reabilitação urbana resultantes da delimitação de ARU's deve ser orientada por documentos de planeamento estratégico visando, por um lado, a integração no quadro de planeamento urbanístico municipal e, por outro lado, a integração no programa de execução de investimentos públicos municipais, cuja garantia de concretização constituem elemento essencial no envolvimento dos investimentos privados.

Ao nível da operacionalização,

A orientação para a simplificação de procedimentos administrativos como forma de garantia e confiança aos diversos investidores.

Entendemos como determinante a integração da política de reabilitação urbana na perspetiva ampla do desenvolvimento municipal, podendo ser o RJRU o instrumento de promoção da reabilitação urbana contudo entendemos que é necessário apurar, e consequentemente potenciar, a sua aplicação.

Título III | RJRU: da instrumentação à intervenção

“Urban rehabilitation concerns all aspects of the daily life of the population: housing, mobility, public areas, amenities, economic activities, etc.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.
Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.116

“A cidade como sistema multifuncional é cada vez mais exigente em investimento para resolver os seus sucessivos impasses e regenerar as partes do seu organismo obsoletas ou que se vão degradando.

Por outro lado, o investimento (ou capacidade de investir) é cada vez mais problemático, quer porque o capital escasseia, quer porque os interesses estritamente financeiros cada vez menos se compadecem com uma associação a interesses de ordem social e qualitativa, antes se agarrando a perspectivas de rapidez, eficácia, juro do capital.”

Livro Branco da Arquitectura e do Ambiente Urbano em Portugal.
Lisboa: Associação dos Arquitectos Portugueses, 1996, p.29

O Título III centra-se no instrumento disponível para a operacionalização das operações de reabilitação urbana, o RJRU. No seguimento do Título II, onde se desenvolveram e estruturaram os conteúdos do diploma, importa agora a verificação deste enquanto instrumento na operacionalização das operações de reabilitação urbana promovidas pelos municípios.

No capítulo III.1, coloca-se o planeamento estratégico enquanto pressuposto das operações de reabilitação urbana considerando os vários níveis e escalas de planeamento, de modo a que, a estratégia (local) aferida para a área delimitada específica convirja com a estratégia (global) a preconizar para o território municipal garantindo, deste modo, a preconizada intervenção integrada. O RJRU, enquanto instrumento disponível dos municípios para a operacionalização dos processos de reabilitação urbana, visa a articulação da política

de reabilitação urbana com a política urbanística municipal na atuação direta na área de reabilitação urbana, bem como na identificação de potenciais novas áreas, numa articulação integrada da globalidade do território municipal.

No capítulo III.2 aponta-se a necessidade de uma orientação metodológica, enquadrando uma atuação estratégica e operacional, através da análise das orientações do Conselho da Europa (2004), enquanto documento orientador na consolidação da ideia de reabilitação urbana como um processo contínuo de gestão permanente, guiado por uma metodologia sustentada em três etapas identificadas do processo metodológico.

No capítulo III.3 faz-se análise do projeto IUPM, que propõe uma atuação estratégica numa vertente de operacionalização desde o “cenário de chegada” até à implementação baseada num “Plano de Ação”, passando por etapas intermédias articuladas. Na sequência desta análise, procedeu-se à transposição do estudo *“Políticas Públicas de Revitalização Urbana - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN”*, enquanto proposta de operacionalização integrada no período do programa de financiamento 2007-2013, entendendo como pertinente esta articulação dada a previsão do novo período de programação financeira 2014-2020.

No capítulo III.4, e na sequência das análises anteriores, faz-se uma transposição com base nos pressupostos - “processo guiado por uma metodologia” e “estratégia operacional” - de enquadrando o RJRU, mediante a proposta de uma matriz referente a uma *Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU* (que designámos por MAP_RJRU).

O enquadramento do RJRU, enquanto instrumento operacional, faz-se a partir sistematização das suas componentes base de ação:

Componente I. Área de Reabilitação Urbana (ARU);

Componente II. Operação de Reabilitação Urbana (ORU);

Componente III. Avaliação e Monitorização.

A matriz sistematiza uma síntese articulada das propostas do Conselho da Europa (2004), projeto IUPM e as componentes do RJRU, em articulação com demais conteúdos do diploma.

Após todo o processo de assimilação e registo das diversas temáticas intrínsecas da reabilitação urbana que decorreram da leitura sequencial dos títulos que constituem o corpo da tese, a proposta da matriz *Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU (MAP_RJRU)* visa propor-se como uma síntese de verificação do carácter instrumental do RJRU na operacionalização de processos de reabilitação urbana desde a instrumentação à intervenção.

Capítulo III.1 | Da instrumentação à intervenção: *articulação*

III.1.1 | Da instrumentação à intervenção: *uma (articulação) estratégica*

Planeamento é definido como *“acto ou efeito de planear; determinação dos objectivos e dos meios para os atingir; melhor previsão possível de futuras necessidades; função ou serviço de preparação de trabalho.”*

Estratégia visa *“a criação, o desenvolvimento e a utilização adequada de meios de coacção política, económica, (...) à disposição do poder político para se atingirem os objectivos por este fixado.”*

Dicionário da Língua Portuguesa
Porto Editora

Novos desafios se colocam ao território que, através de um processo de planeamento estratégico e integrado, visa promover as várias dimensões do desenvolvimento sustentável onde se pressupõe que as cidades, devido à sua dimensão, estrutura e composição social, possam vir a desempenhar um papel relevante na estruturação do território, na regularização dos sistemas urbanos, na intermediação entre territórios distintos e na promoção do desenvolvimento urbano sustentável.

O planeamento, hoje, é muito diferente do que era no passado onde a formulação de estratégias de intervenção assumem um papel tão, ou mais, importante que o formalismo dos planos. Antes do desenho há, cada vez mais, que encontrar os meios (dos técnicos aos financeiros) e os parceiros para levar à prática uma dada estratégia (ou política).

O planeamento estratégico, enquanto instrumento do desenvolvimento urbano sustentável, tem de ser capaz de dar resposta aos desafios que se colocam atualmente às cidades. Deve-se olhar a cidade numa perspetiva holística, mas sem perder a capacidade de analisar seletivamente cada elemento que a caracteriza, e que dela é parte integrante.

Tal como João Ferrão sintetiza *“intervir sobre um objecto tão decisivo e dificilmente delimitável como a cidade implica uma visão estratégica, capaz de olhar seletivamente sem, no entanto, amputar os elementos que lhe conferem vida e distinção.”*⁷⁷⁹

⁷⁷⁹ PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João - *Políticas Urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003, p.222.

Por um lado, deve-se refletir sobre a cidade “física” mas, por outro lado, deve-se analisar as diversas dimensões da cidade que a constituem, como um indicador de vitalidade e de sinergias que a caracterizam. Face a uma realidade complexa, em constante mutação, onde se colocam novos problemas e desafios, deve-se refletir e delinear políticas, criar instrumentos e executar ações possíveis (e desejáveis).

As políticas urbanas devem procurar um compromisso entre as diversas realidades e dinâmicas para que tenham um efeito transformador sobre as várias dimensões da cidade, devendo pensar e atuar sobre a totalidade do seu território sem desconsiderar nenhuma das suas partes garantindo, desta forma, uma visão integrada.

São políticas flexíveis, estratégicas, que preconizam práticas de gestão urbana que devem ser monitorizadas e avaliadas para aferir a sua eficácia, para melhorar a decisão e atuação.

Planeamento
urbanístico em
Portugal
- *Uma síntese*

A legislação urbanística portuguesa⁷⁸⁰ remonta a 1865 quando foi consagrada a figura do Plano Geral de Melhoramentos. As preocupações urbanísticas centravam-se no alinhamento dos edifícios, nos afastamentos em relação às vias públicas e na melhoria do estado das ruas e dos espaços públicos.

Os resultados incipientes que este diploma produziu acentuaram a necessidade de se modernizar a legislação urbanística, o que só viria a suceder em pleno Estado Novo, quando o ministro das Obras Públicas, Duarte Pacheco instituiu a figura do Plano Geral de Urbanização, de elaboração obrigatória para todas as sedes concelhias e outras localidades do país. Esta legislação atribuiu aos municípios a função de organização dos Planos Gerais de Urbanização, planeando os aglomerados urbanos, dando-lhes uma nova configuração, localizando equipamentos, orientando a instalação das redes viária e de serviços, passando a controlar a transformação do uso do solo, definindo os seus usos possíveis.

Contudo, a inexperiência dos municípios nesta área, levou a que a administração central dinamizasse todo o processo, e a sua concretização tardou.

Compreende-se portanto que a solução encontrada fosse a encomenda, a partir de 1944, a profissionais liberais (engenheiros e arquitetos) credenciados pela Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU).

Em 1944, é criada a figuras do Plano Parcial de Urbanização e os esforços são canalizados para a elaboração dos Planos Gerais de Urbanização das sedes dos concelhos.

A administração central, na sua tendência de centralização, viria a classificar sistematicamente as propostas de plano apresentadas como simples ante-planos que, enquanto figura ou fase do processo de elaboração, correspondia a um plano simplificado

⁷⁸⁰ Objeto de maior análise no Título I.

como base ao plano definitivo. A consequência desta situação, lesiva dos interesses dos municípios, é o facto de este ante-plano não ter força legal, mesmo para efeitos do simples licenciamento de obras, caracterizando este período por uma relativa ineficácia.

Em 1946, é criada a figura do “Ante-plano”, que vem substituir o Plano Geral de Urbanização, dando força legal aos anteplanos no que se refere ao licenciamento de obras. Porém, a publicação do RGEU, em 1951, apenas reconhece o carácter vinculativo dos planos retirando-lhes legitimidade.

Em 1971, a publicação de nova legislação no âmbito do planeamento urbanístico vem regulamentar os Planos Gerais de Urbanização e os Planos de Pormenor. Enquanto o primeiro passa a ser o plano que abrange a totalidade do aglomerado urbano a intervencionar, o segundo, abarca apenas uma parte dele. O quadro jurídico criado por estas duas figuras (dois diplomas legais) veio permitir o papel ativo da administração na produção de solo urbano.

O instrumento fundamental de ordenamento do território municipal, o Plano Diretor Municipal (PDM), é de origem mais recente.

A figura do PDM foi introduzida pelo Decreto-Lei nº79/77, 25 de outubro, cujas linhas mestras permitiriam a sua plena utilização como instrumento do ordenamento do território, só ficariam definidas posteriormente pelo Decreto-Lei nº208/82, 26 de maio.

Esta figura veio revolucionar os instrumentos de gestão autárquica, porque as anteriores de 1971 não garantiam a cobertura ao planeamento vinculativo de toda a área do seu território, mas tão só das respetivas sedes e de outras localidades ou zonas de interesse especial. Por outro lado, os primeiros planos incidiam sobretudo sobre questões de carácter urbanístico, pelo que, dificilmente comportavam uma perspetiva de enquadramento dos vetores de desenvolvimento económico e social, enquanto instrumento de gestão.

Desta forma, a criação desta figura permitiu coordenar todas as ações no território municipal, designadamente a partir do zonamento do espaço e das respetivas regras de uso do solo, da utilização dos recursos naturais e patrimoniais e da racionalização das infraestruturas, de equipamentos e de serviços.

Os Planos Municipais de Ordenamento do Território (PMOT), que compreendem os Planos Diretores Municipais (PDM), Planos de Urbanização (PU), e Planos de Pormenor (PP), foram estabelecidos, mais tarde, pelo Decreto-Lei nº69/90, 2 de março, que tinha por objeto regular a elaboração, aprovação e ratificação dos PMOT's.

As figuras de plano foram reformuladas e hierarquizadas, tendo o PDM assumido o estatuto de instrumento fundamental de ordenamento do território municipal, enquanto as disposições dos planos de urbanização (PU) e de pormenor (PP) passavam a sujeitar-se às daquele.

A ratificação do PDM, pelo Governo, de carácter obrigatório vinha demonstrar a conformidade dos planos com as leis de natureza setorial ou de âmbito supramunicipal em vigor.

Na década de 90, entram em execução os Quadros Comunitários de Apoio, o que levou a que todos os municípios iniciassem a realização dos seus PMOT's dado ter ficado determinado, através de diploma legal, que somente os municípios com planos elaborados poderiam candidatar-se aos apoios comunitários.

Esses planos realizados sobre enorme pressão temporal, apoiaram-se numa cartografia desatualizada, em estudos deficientes e numa quase total ausência de participação da população abrangida.

Os PMOT tiveram um crescimento exponencial a partir de 1994/95, devido ao facto de, em 1994, ter sido lançado o programa PROSIURB, “Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais” que gerou uma elaboração massiva de PDM's por todo país.

Introdução do
Planeamento
Estratégico em
Portugal

Em Portugal, as primeiras iniciativas conducentes à aplicação do planeamento estratégico territorial foram implementadas em Lisboa e em Évora, em contextos diferenciados.

O primeiro plano estratégico surge ligado à cidade de Lisboa, e a sua posição na qualidade de cidade-capital no contexto das grandes cidades europeias. O processo, que culminaria na elaboração do Plano Estratégico de Lisboa, caracterizou-se por ter sido marcadamente político na sequência da mudança de executivo, em 1989.

A decisão de elaborar um plano estratégico para a cidade de Lisboa viria a consumir-se no ano seguinte, em 1990, ao mesmo tempo que se optou por realizar um novo PDM e vários PP's para as zonas urbanisticamente mais problemáticas da cidade. O documento viria a estar concluído e aprovado, em 1992, e o PDM aprovado em 1994.⁷⁸¹

No caso de Évora, a oportunidade de realização do plano estratégico decorreu dos estudos preliminares sobre as cidades europeias de média dimensão a integrar no programa RECITE (Regiões e Cidades Europeias), cofinanciado pelo FEDER, e que envolveu a cidade portuguesa.⁷⁸²

⁷⁸¹ Sobre este tema consultar texto da autora: Cf. CRAVEIRO, Teresa, - *A retoma do planeamento estratégico 2001-2005 na Cidade de Lisboa - breve síntese*. [Em linha] (2004) [Consult. Jul.2015]
Disponível em:

<URL: <http://fcsh.unl.pt/geoinova/revistas/files/n10-14.pdf>>

⁷⁸² Uma das cidades que integrou a rede foi a cidade de Évora, que liderou a rede. “O projecto, que foi denominado «Estratégia para Cidades de Média Dimensão», foi incluído num dos 37 projectos para redes de cooperação do programa RECITE (Regiões e Cidades da Europa) co-financiado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER). O principal objectivo e projecto desta rede, prevista

O programa centrava-se no apoio a experiências inovadoras, em termos de política urbana, e de desenvolvimento de metodologias para a formulação de planos estratégicos nas cidades médias que integravam a rede. A sua elaboração decorreu entre 1992 e 1994, ano em que foi apresentado o Plano Estratégico de Évora.

Importa referir que o “Guia para a Elaboração dos Planos Estratégicos de Cidades Médias”⁷⁸³ surge na sequência do trabalho partilhado pelo conjunto das cidades envolvidas no programa, e pela oportunidade criada pela participação e integração num projeto comum, viabilizado por um programa comunitário.

O seu objetivo visava a troca de informação sobre a realidade urbana e sócio-económica europeia e, a partir desta iniciativa, avançar para um projeto de planeamento estratégico. Por outro lado, o aparecimento deste Guia sincroniza-se com uma fase em que diversas autarquias elaboravam planos estratégicos, por exigências legais.

PROSIURB
Despacho 6/94
(1994)

Em 1994, formalizou-se o “Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Diretores Municipais” (PROSIURB) através da publicação, pelo Ministério do Planeamento e da Administração do Território, do Despacho nº6/94, 26 de janeiro.

Os seus objetivos específicos prendiam-se com o desenvolvimento de centros urbanos no sentido de que *“desempenhassem um papel estratégico na organização do território nacional, dotando-os de equipamentos e infra-estruturas de apoio ao seu dinamismo económico e social.”*⁷⁸⁴

Eram privilegiados os centros urbanos de média dimensão, localizados fora das duas grandes áreas metropolitanas, visando a redução de assimetrias internas de desenvolvimento, renovando as cidades na promoção da sua qualidade de vida. Dava conta de que *“a política de ordenamento do território”* deveria ser *“norteada por vetores estratégicos de atuação”*:

- (i) *Reestruturar e modernizar o sistema urbano;*
- (ii) *Renovar as cidades, promovendo a qualidade de vida urbana;*
- (iii) *Modernizar e reforçar a competitividade internacional das áreas metropolitanas;*
- (iv) *Promover a integração espacial na comunidade;*
- (v) *Valorizar os recursos naturais e revitalizar o mundo rural.”*⁷⁸⁵

para ser financiada durante três anos (de 1992 a 1994), dizia respeito ao desenvolvimento prático de metodologias para a formulação de planos estratégicos para cidades de média dimensão.” In DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL, cit.406. Uma das cidades que integrou a rede foi a cidade de Évora, que liderou a rede.

⁷⁸³ Idem.

⁷⁸⁴ Preâmbulo, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série N°21 (26-1-1994); p.716-718. *Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).*

⁷⁸⁵ Preâmbulo, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série N°21 (26-1-1994); p.716-718. *Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).*

A tradução territorial destes vetores estratégicos visava uma atuação com definição de “uma política de reordenamento do sistema urbano” que definisse “objectivos precisos a médio/longo prazo compatibilizados sectorial e regionalmente, de forma a constituir um quadro de referência fidedigno para a programação de acções e empreendimentos nos diferentes níveis da Administração.”⁷⁸⁶

Desta forma, o programa não visava o financiamento de ações consideradas elegíveis mas antes “através de soluções integradoras concebidas no âmbito de estratégias de médio prazo, promover complementaridades, coerências e sinergias entre acções apoiadas por medidas de diversos programas.”⁷⁸⁷

Na sua globalidade, o leque de objetivos, o PROSIURB incidia na:⁷⁸⁸

- a) *Reestruturação e modernização do sistema urbano, no quadro de uma estratégia concertada de ordenamento do território;*
- b) *Promoção e revitalização económica dos centros urbanos, modernizando as suas estruturas e potenciando a sua eficácia funcional;*
- c) *Reforçar a inserção nacional e internacional das áreas urbanas e na promoção/consolidação de equipamentos sociais e económicos de carácter estratégico;*
- d) *Requalificação e melhoria do ambiente urbano e reforço da coesão económica e social;*
- e) *Promoção e cooperação entre os diversos níveis institucionais em acções de desenvolvimento urbano;*
- f) *Salvaguarda do património construído.*

O programa encontrava-se estruturado em dois subprogramas:

I. Subprograma 1: “Valorização das Cidades Médias”

Destinado aos centros urbanos alternativos às áreas metropolitanas, potencialmente estruturadores dos espaços regionais e que funcionam como catalisadores do desenvolvimento das áreas envolventes.

II. Subprograma 2: “Valorização dos Centros Urbanos da Rede Complementar”

Abrangia as restantes cidades e vilas sedes de concelho.

⁷⁸⁶ Preâmbulo, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. *Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).*

⁷⁸⁷ Preâmbulo, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. *Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).*

⁷⁸⁸ Nos termos do nº2, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. *Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).*

Para aceder aos fundos dos subprogramas, o Despacho nº6/94, 26 de janeiro, impunha como condição de acesso, a existência de um PDM e de um Plano Estratégico, que contemplasse as ações a desenvolver no âmbito dos diversos domínios de atuação previstos (subprograma 1)⁷⁸⁹ e composta por um conjunto de ações coerentes e integradas (subprograma 2).⁷⁹⁰

O PROSIURB, na aplicação durante a sua vigência,⁷⁹¹ foi concebido para funcionar como um instrumento integrador dos programas setoriais e regionais do II Quadro Comunitário de Apoio (II QCA) e das iniciativas da administração pública com as dos setores associativo e privado, assumindo uma articulação com base em princípios de complementaridade de índole:

- a) Financeira: com reforço e o acréscimo de financiamento e de investimento de maior envergadura já inseridos nas intervenções operacionais do II QCA;
- b) Funcional: mediante o apoio a iniciativas insuficientemente contempladas nos subprogramas de alguns programas regionais;
- c) Programática: consubstanciada na gestão articulada do conjunto de iniciativas estruturantes e multisectoriais, a apoiar em cada um dos centros.⁷⁹²

Para a prossecução destas intenções, era sugerido o recurso sistemático a situações de colaboração e de estabelecimento de contratos entre diferentes instituições e agentes, sendo as condições de apoio às cidades médias expressas num “Contrato de Cidade”, celebrado a partir das propostas existentes nos planos estratégicos.⁷⁹³

⁷⁸⁹ “Constitui condição de acesso ao Subprograma 1 a existência de plano director municipal e de um plano estratégico da cidade que contemple as ações a desenvolver no âmbito dos diversos domínios de actuação previstos.” Nos termos do nº19, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

⁷⁹⁰ “Constitui condição de acesso ao Subprograma 2 a existência de plano director municipal e a candidatura ser composta por um conjunto de ações coerente e integrado.” Nos termos do nº31, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

⁷⁹¹ “O PROSIURB vigora até 31-12-99.” Nos termos do nº41, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

⁷⁹² “Os destinatários do PROSIURB são os municípios, as associações de municípios ou as instituições privadas sem fins lucrativos e o apoio do PROSIURB consiste no financiamento, a fundo perdido, das ações de sua iniciativa, de acordo com as seguintes percentagens do valor total de investimento: a) Até 15% do valor total de investimento das ações co-financiadas pelos fundos estruturais; b) Até 50% do valor total de investimento das ações não co-financiadas pelos fundos estruturais.” Nos termos do nº4, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

⁷⁹³ Como modelo de governação, foi instituída a figura do “gabinete coordenador” composto por “um representante do Ministério do Planeamento e da Administração do Território, que dirige, pelo director-geral do Ordenamento do Território, pelo director-geral da Administração Autárquica, pelos cinco presidentes das comissões de coordenação regional e ainda por duas personalidades de reconhecido mérito no domínio do ordenamento do território.” Competia a este gabinete coordenador: “a) promover e dinamizar ações de divulgação do PROSIURB; b) Emitir parecer sobre as candidaturas aos dois subprogramas e submeter a aprovação do Ministro do Planeamento e da Administração do Território as propostas de candidaturas a seleccionar, com indicação das ações a financiar em cada candidatura; c) Conduzir o processo negocial tendente à celebração dos “contratos de cidade” e dos “contratos de qualificação urbana” previstos no presente despacho; d) Acompanhar os gestores regionais do PROSIURB.”

A tipificação das ações comparticipáveis era essencialmente de carácter material e diferenciavam-se por cinco domínios:⁷⁹⁴

I. Infraestruturas básicas:

Infraestruturas rodoviárias

Terminais rodoviários

Infraestruturas facilitadoras da fluidez do tráfego urbano e mobilidade local (arruamentos, estacionamento, vias pedonais, passeios)

Redes de abastecimento de água

Sistemas de controlo da qualidade da água

Redes de esgotos e respetivo tratamento

Sistemas de recolhas e tratamento dos lixos

Infraestruturação de solo urbano

II. Infraestruturas e equipamentos de apoio à atividade económica

Espaços para acolhimento de atividades económicas e profissionais

Infraestruturas e equipamentos de transporte

III. Equipamentos de utilização coletiva

Espaços de acolhimento multi-usos

Equipamentos recreativos e de lazer, de desporto e culturais

Equipamentos promotores de integração social de grupos vulneráveis

IV. Reabilitação e renovação urbanas

Ações de qualificação e reabilitação de espaços de utilização coletiva

Ações de proteção e recuperação do património construído (edifícios, conjuntos edificados, centros históricos)

Ações de recuperação de espaços urbanos degradados (habitação)

V. Planos de Pormenor

Planos de Pormenor das Áreas Urbanizáveis

Planos de Pormenor de reabilitação Urbana

Em contraposição à natureza física das ações elegíveis, eram enunciados os objetivos a prosseguir no Plano Estratégico definido no Despacho nº7/94, 26 de janeiro.

“O PROSIURB é dinamizado e acompanhado ao nível regional por um técnico - gestor regional - nomeado pelo Ministro do Planeamento e da Administração do Território, sob proposta do presidente da respectiva comissão de coordenação regional.”

“Incumbe à Direcção-Geral do Ordenamento do Território e às comissões de coordenação regionais apoiar, respectivamente, o gabinete coordenador e os gestores regionais do PROSIURB.”

Nos termos do nº13, nº15, nº16 e nº17, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

⁷⁹⁴ Nos termos do Anexo, DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).

Os termos para a elaboração dos Planos Estratégicos das cidades médias candidatas ao subprograma 1, foram regulados pelo Despacho nº7/94, 26 de janeiro.

A contrapor à natureza física das ações contempladas pelo financiamento, o despacho enunciava os objetivos gerais que deviam presidir à elaboração de um Plano Estratégico da Cidade.⁷⁹⁵

No âmbito do subprograma 1 - “Valorização das Cidades Médias”, era condição do mesmo a existência de um Plano Estratégico da Cidade, enquanto *“documento da responsabilidade municipal que visa definir um quadro coerente de intervenções que viabilizem uma estratégia de desenvolvimento médio e longo prazos para determinada cidade.”*⁷⁹⁶

Foram definidos os objetivos gerais que deveriam orientar a elaboração do PEC:

- I. Analisar o papel que o centro urbano poderá vir a desempenhar no quadro do sistema urbano nacional e na estruturação do desenvolvimento da região em que

⁷⁹⁵ “O balanço traduziu-se na selecção de 40 cidades médias, de entre as quais, 37 elaboraram os respectivos planos estratégicos, que foram aprovados pelos órgãos autárquicos competentes e acompanhados pelos Gabinetes de Cidade.

No seu conjunto foram definidos mais de uma centena de domínios estratégicos de médio prazo, que incidiram sobre os sectores fundamentais à vida das populações e ao desenvolvimento harmonioso dos centros urbanos. Os sectores abarcaram desde projectos emblemáticos para as cidades, a projectos de reconversão das actividades económicas tradicionais, à promoção e marketing dos recursos regionais, da requalificação de centros históricos ao reforço das dinâmicas inter-regionais. A maioria das apostas correspondeu à preocupação evidenciada pela generalidade dos actores envolvidos no processo.

Segundo o Gabinete Coordenador do PROSIURB (MAOT, 2000), a taxa de cobertura foi da ordem dos 69%, uma vez que de um total de 117 candidaturas formuladas pelas cidades, celebraram-se 80 contratos. A diferente realidade territorial de cada caso, as prioridades equacionadas e o número de candidaturas apresentadas resultou numa relativa heterogeneidade nos contratos firmados, desde as cidades (ou eixos urbanos) que apostaram num único domínio de intervenção, de grande peso estratégico (como Braga que apostou nas infra-estruturas facilitadoras da fluidez do tráfego) até àquelas que beneficiaram de todos os níveis de candidaturas, algumas com apostas estratégicas direccionadas (como a Guarda que privilegiou a reabilitação e renovação urbanas).

No que concerne à criação dos Gabinetes de Cidades, a quem competia fornecer um parecer final sobre o plano estratégico (sendo condição imprescindível para a apresentação da candidatura ao Subprograma 1), o diploma não esclarece nem o número, nem a natureza das entidades que o deviam integrar. (...)

No tocante aos domínios de actuação, o PROSIURB procurou eleger projectos estruturantes que tinham uma incidência relevante na funcionalidade dos centros ou dos eixos urbanos. De entre os cinco domínios de actuação atrás referidos, o Gabinete Coordenador do PROSIURB (MAOT, 2000) refere que a maior fatia de participação (68%) foi canalizada para infra-estruturas básicas (sistema viário, abastecimento de água, saneamento básico, etc.) e para reabilitação e renovação urbanas (reabilitação de espaços verdes e de praças, recuperação do edificado, de centros históricos...). Aliás, o primeiro domínio foi o que absorveu mais investimento em ambos os subprogramas (36% em média). O domínio que acusou a mais ténue expressão foi o dos planos de pormenor (que curiosamente também engloba planos de urbanização), que registou um valor percentual médio de apenas 3,5%.” In FONSECA, Fernando Pereira da - *O planeamento estratégico em busca de potenciar o território. O caso de Almeida*. Braga: Departamento de Engenharia Civil, Universidade do Minho, fevereiro 2006. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Engenharia Municipal, pp.54-56.

⁷⁹⁶ Nos termos do nº1, DESPACHO 7/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.718-719. Define os termos do plano estratégico no âmbito do Subprograma 1 / PROSIURB.

se insere e identificar as opções estratégicas, de âmbito municipal, que daí decorrem;

- II. Identificar as áreas de vulnerabilidade e estrangulamentos e as potencialidades e possibilidades de desenvolvimento do centro urbano;
- III. Identificar os projetos e ações necessários à viabilização da estratégia de desenvolvimento do centro urbano;
- IV. Propor um quadro de articulação e compatibilização das intervenções da administração central e local e da iniciativa privada e os meios adequados à sua concretização.

A estruturação do “Plano Estratégico da Cidade” deveria, por sua vez, ser estruturado de acordo com cinco objetivos específicos sendo três de carácter substantivo e dois de carácter operacional. Cada um dos objetivos específicos é descrito nos seus fins específicos, designadamente:

Objetivos de carácter substantivo

I. Melhoria da qualidade do meio urbano

Melhorar as condições de vida e de atratividade do centro urbano, valorizando as potencialidades de uma escala de intervenção particularmente favorável a uma gestão integrada e equilibrada das condições de competitividade, e de integração social e de qualidade ambiental e patrimonial.

Este objetivo refere-se:

- Fatores externos de competitividade empresarial num contexto gradual de transição para padrões de especialização produtiva de tipo intra-sectorial;
- Fatores de sociabilização e qualidade de vida;
- Fatores de preservação e qualificação patrimonial.

II. Reforço da coesão intrarregional

Melhorar as condições de integração orgânica do centro urbano na região envolvente, valorizando:

- (i) *O estabelecimento de laços de solidariedade numa ótica de concertação estratégica sobre decisões relativas a afetação de recursos e à localização de infraestruturas, equipamentos e ações mobilizáveis ao nível regional ou sub-regional;*
- (ii) *A cooperação interurbana suscetível de consolidar sistemas regionais ou sub-regionais multipolares, envolvendo cidades com equipamentos e funções superiores complementares.*

Este objetivo refere-se:

- Fatores de articulação urbano-rural / consolidação de *hinterlands* de proximidade;

- Fatores de complementaridade interurbana, numa ótica de sinergia entre economias de aglomeração e economias externas de proximidade.

III. Reforço da integração supra-regional

Melhorar as condições de inserção em espaços mais vastos, valorizando, nomeadamente:

- (i) *O acesso a cidades, regiões e mercados mais dinâmicos;*
- (ii) *A criação de redes europeias de centro de média dimensão, de forma a consolidar uma nova frente de coesão e integração do espaço europeu, em geral, e comunitário, em particular.*

Este objetivo refere-se:

- Fatores de inserção no espaço nacional;
- Fatores de internacionalização.

Objetivos de carácter operacional

IV. Apoiar decisões estratégicas através da realização de estudos integrados de desenvolvimento

Criar condições para uma realização eficaz e eficiente da fase de formulação do PEC.

V. Apoiar a implementação do plano diretor municipal e do plano estratégico da cidade

Criar condições para uma realização eficaz e eficiente das fases de formalização (gestão, acompanhamento, avaliação) tanto do PDM como do PEC.

Sem descurar as especificidades de cada centro urbano, foram definidas referências de conteúdo do PEC, indicadas na tabela seguinte.

Tabela III.19

PEC (1994) | Estrutura organizativa: objetivos e referências

Melhoria da qualidade do meio urbano	Reforço da coesão intrarregional	Reforço da integração supra-regional	Apoiar decisões estratégicas através da realização de estudos integrados de desenvolvimento	Apoiar a implementação do PDM e do PEC		
(I)	(II)	(III)	(IV)	(V)		
OBJETIVOS DE CARÁTER SUSTANTIVO			OBJETIVOS DE CARÁTER OPERACIONAL			
OBJETIVOS						
PLANO ESTRATÉGICO DA CIDADE (PEC)						
REFERÊNCIAS / ELABORAÇÃO						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A inserção do centro urbano no sistema urbano nacional e, nos casos relevantes, europeia, nomeadamente no que respeita:	Estrangulamentos e potencialidades de desenvolvimento com destaque para:	Objetivos e apostas estratégicas de desenvolvimento o incluindo:	Participação dos diversos agentes económicos e sociais, incluindo apresentação do que se espera que seja o desenvolvimento o dos diversos níveis da Administração e dos agentes e entidades privados e das formas possíveis para assegurar uma efetiva participação	Medidas e ações para concretização da estratégia de desenvolvimento , incluindo:	Programação dos investimentos estruturantes, incluindo:	Aos promotores, formas de financiamento e articulação institucional, incluindo:
1.1 Especialização produtiva e perspectiva de evolução;	2.1 Dinâmicas demográficas e do mercado de trabalho;	3.1 Dinâmicas económicas e sociais da área urbana e seu enquadramento nas perspetivas de desenvolvimento regional;		5.1 Identificação dos projetos e das necessidades de investimento, materiais e imateriais, de apoio à estratégia de desenvolvimento do centro urbano;	6.1 Identificação concreta dos projetos e dos investimentos, materiais e imateriais, de caráter estratégico e da forma como se articulam com os objetivos de desenvolvimento o do centro urbano;	7.1 Identificação dos promotores das diversas ações propostas;
1.2 Níveis de equipamentos e infraestruturas;	2.2 Vantagens e desvantagens comparativas e fatores de competitividade do centro urbano;	3.2 Perfil funcional desejado e papel a desempenhar pelo centro, no contexto territorial e no sistema urbano nacional e regional;		5.2 Explicitação da forma como essas ações se integram nos objetivos gerais e específicos do PEC e do PDM;	6.2 Proposta de um programa de execução plurianual;	7.2 Apresentação de um plano de financiamento plurianual explicitamente assumido pelos diversos agentes envolvidos na programação, execução e gestão das ações a concretização no quando de contrato-programa;
1.3 Apetrechamento em funções e serviços de nível superior;	2.3 Qualidade do ambiente e do espaço urbano;	3.3 Eixos estratégicos de desenvolvimento propostos		5.3 Identificação da área de influência potencial dos equipamentos e serviços propostos e, se necessário, das formas previstas para articulação com centros urbanos vizinhos.	6.3 Demonstração dos efeitos sócio-económicos esperados, sempre que possível de forma quantificada.	7.3 Proposta de um modelo de articulação institucional para implementação e acompanhamento o do contrato-programa, tendo em conta a natureza dos promotores das ações previstas;
1.4 Relações inter-urbanas preferenciais;	2.4 Potencial de atração de novos investimentos e de desenvolvimento de serviços ao nível superior;					7.4 Análise da necessidade e viabilidade de criação de uma estrutura específica para acompanhamento o das dinâmicas de desenvolvimento do centro urbano objeto do PEC.
1.5 Acessibilidades, área de influência e relações de cooperação/concorrência com áreas vizinhas;	2.5 Novas vantagens que possam ser despoletadas, designadamente pela cooperação e procura de complementaridade e com outros centros urbanos, a nível regional ou nacional;					
1.6 Impacte previsível das ações previstas ao nível nacional e regional.	2.6 Estruturas organizativas e capacidade de mobilização do potencial local de desenvolvimento.					

Fontes:

- DESPACHO 7/94 - D.R. II Série N°21 (26-1-1994); p.718-719.

Define os termos do plano estratégico no âmbito do Subprograma 1 / PROSIURB.

O “Guia para a Elaboração dos Planos Estratégicos de Cidades Médias” resultou de uma pesquisa de nove cidades médias europeias que, durante três anos, visaram a implementação de um planeamento estratégico.

Este guia resultou de um conjunto de experiências desenvolvidas por uma rede de cidades médias europeias⁷⁹⁷, entre as quais se incluía a cidade de Évora, associando duas áreas emergentes que se colocavam à data:

- I. Planeamento estratégico;
- II. Desenvolvimento das cidades de média dimensão.

Resultou, igualmente, de um contexto europeu que visava uma reorientação para um melhor ordenamento e planeamento orientado para áreas como a cidadania, proteção ambiental, preservação de identidade própria, desenvolvimento e competitividade, no sentido de uma maior preocupação pela sustentabilidade urbana.⁷⁹⁸

⁷⁹⁷ Rede das cidades europeias analisadas no guia: Charleroi, Etaaep, Évora, Lamia, Roskilde, Speyer, Tarragona, Zwolle, Cemr. Ver DIRECÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL cit.406.

⁷⁹⁸ “As suas origens estão no trabalho inicial de um grupo de cidades médias interessadas na troca de experiência e de informação sobre a realidade urbana e sócio económica Europeia, e através desta iniciativa construir um projecto de planeamento estratégico. Em 1992, o “Comité das cidades” do Comité das Regiões então Conselho das Cidades e Regiões da Europa (CCRE) criada em 1990 com o objectivo de implementar «uma cooperação transnacional descentralizada destinada a estudar projectos e temas comuns às cidades com preocupações similares», formalizou uma proposta de projecto com o objectivo de desenvolver uma metodologia de avaliação da situação das cidades de média dimensão numa Europa sem fronteiras (CCRE, 1992).

Este documento justificou a criação de uma rede de cidades de média dimensão com os argumentos de que: (i) No processo de reorganização económica do território europeu, as cidades de média dimensão da Europa já não se poderão satisfazer com uma gestão meramente passiva do ambiente envolvente das empresas; (ii) Neste novo contexto europeu, as cidades médias, para enfrentar a concorrência e se colocarem numa posição de complementaridade face às grandes metrópoles, deverão desenvolver vantagens específicas.

O projecto, que foi denominado Estratégias para Cidades de Média Dimensão, foi incluído num dos 37 projectos para redes de cooperação do programa RECITE (Regiões e Cidade da Europa) co-financiado pelo Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER). O principal objectivo e projecto desta rede, prevista para ser financiada durante três anos (de 1992 a 1994), dizia respeito ao desenvolvimento prático de metodologias para a formulação de planos estratégicos para cidades de média dimensão.

(...)

A dimensão populacional, a forma de inserção territorial e as estruturas legais e institucionais em cada país, apresentam uma grande diversidade e este facto veio a ter muita influência na discussão para obtenção de consensos sobre as bases de abordagem e formulação de um plano estratégico. Ao contrário do que se poderia supor, esta diversidade não constituiu uma adversidade, mas antes um enriquecimento que permitiu conhecer e comparar um vasto leque de diferenças.

No final do período de trabalhos da rede, e independentemente dos progressos que cada cidade fez em relação ao projecto de realizar o seu plano estratégico, houve: (i) ganho em conhecimento e experiência de cooperação e trabalho em rede que potencia as condições para uma maior internacionalização das cidades; (ii) vontade em realizar planos estratégicos adoptando formas institucionais e métodos de planeamento inovadores; (iii) consenso sobre os conceitos, terminologias e metodologias a serem adoptados nos planos das diferentes cidades; (iv) níveis de mobilização e de suporte político e institucional significantes que justificam um movimento e decisão de continuação dos projectos e da rede para além da data estipulada.” Idem, p.8.

No contexto português, assumiu-se como uma oportunidade a exigência da formulação do “Plano Estratégico de Cidade” que decorreu do lançamento do Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional (PROSIURB), formalizado pelo Despacho nº6/94 e Despacho nº7/94, 26 de janeiro.

Foi através desta via de financiamento que foi possível aos municípios mobilizar esforços no sentido de iniciar os processos de planeamento estratégico. Contudo, a tendência foi a de protagonizar excessivamente o processo, o que alterou o fundamento dos planos estratégicos para meros instrumentos de captação de financiamentos municipais.

“A ausência de suportes regulamentares sem enquadramento nem incentivos legais e financeiros para acções de parceria e de responsabilização dos agentes não institucionais” dificultou a assunção dos planos estratégicos como “instrumentos de fixação de uma carta de compromissos mútuos, tanto para os serviços públicos e agentes económicos, sociais, culturais, como para os cidadãos em geral.”⁷⁹⁹

Apesar de tudo, foi efetiva uma alteração significativa na forma como se começou a encarar o planeamento das cidades em Portugal, designadamente:⁸⁰⁰

- I. *“Houve a introdução de inovação metodológica e de princípios de planeamento estratégico, adoptando-se métodos de prospectiva, de integração dos factores e componentes críticas do planeamento (em especial as externas à organização promotora e à área de influência da autarquia), diálogo entre instituições e actores, exigência de organização”;*
- II. *“Ultrapassaram-se as limitações do planeamento tradicional integrando componentes não espaciais, assumindo o plano como um processo para a resolução de problemas através do diálogo e da participação, da criação de complementaridades e da descentralização de competências e responsabilidades e obtendo, deste modo, a diminuição dos custos e valorização dos recursos”;*
- III. *“Divulgou-se uma atitude e metodologia de actuação estratégica no exercício político do poder, elevando a médio prazo o nível de exigência dos cidadãos face ao planeamento, responsáveis e actores intervenientes.”*

Metodologia do Planeamento Estratégico

A base metodológica do planeamento estratégico resulta da constatação das vantagens em adotar um processo de planificação integrada, orientado para objetivos estratégicos que respondam a desafios e a oportunidades.

⁷⁹⁹ Ibidem, p.7.

⁸⁰⁰ Idem, p.7.

Por outro lado, sustenta a necessidade em garantir uma estrutura negocial e de participação, que dê coerência ao projeto coletivo representado pelos atores e agentes do território.

A alteração dos pressupostos e dos objetivos desta nova planificação acarreta consigo uma alteração dos métodos e das técnicas de ação, mais interdisciplinares, ativas, com novas técnicas de previsão e de decisão.

De facto, *“os sistemas de planificação tradicionais resultantes do crescimento urbano do pós-guerra, com uma predominância do ordenamento do território e do desenho urbano com carácter fortemente regulador, embora válidos e necessários à prática da administração urbanística, têm no entanto, grandes dificuldades em conciliar as diferentes estratégias dos agentes que na cidade se poderão determinar como factores decisivos à mudança.”*⁸⁰¹

A figura seguinte ilustra a flexibilidade do planeamento estratégico face a outros instrumentos de planeamento. Enquanto que, por um lado, os documentos reguladores do uso e ocupação do solo agem com maior rigidez, por outro lado, o planeamento estratégico adota uma maior adaptabilidade (flexibilidade) dado que os seus objetivos são ajustados à evolução da realidade.

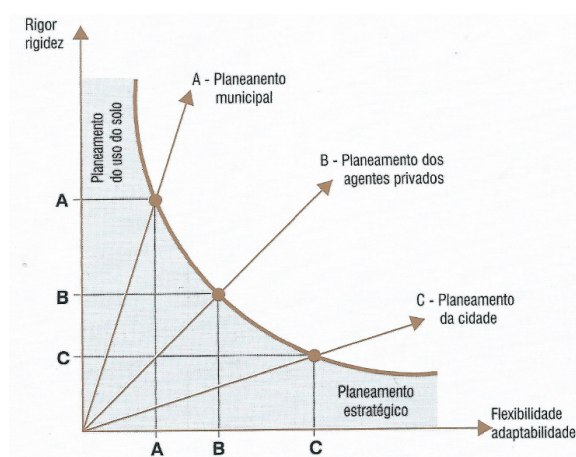


Figura III.136

Flexibilidade do planeamento estratégico

Fontes:

- DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL (1996) p.27.

Colocam-se novos desafios ao planeamento urbano, exigindo uma nova abordagem capaz de *“criar as necessárias condições para promover o desenvolvimento económico (de competitividade, de consumo e qualidade de vida, de atracção de funções de decisão, de*

⁸⁰¹ Ibidem, p.26.

negociação e de mobilização), orientando-se por princípios de cultura de transformação urbana e de desenvolvimento sustentado.”⁸⁰²

Nesta perspetiva, sublinham-se “cinco ideia-chave”:

1. *Os problemas urbanos devem ser interpretados como sintomas de dificuldades de ajustamentos a situações de mudança;*
2. *A intervenção dos responsáveis pela cidade pauta-se, cada vez mais, por uma perspectiva de gestão e não de administração;*
3. *A intervenção do planeamento deve valorizar uma cultura de transformação e recuperação urbana (reabilitação, refuncionalização) em detrimento de uma cultura de expansão física da cidade;*
4. *A eficácia da transformação urbana depende do grau de empenhamento e da capacidade de articulação dos diversos actores urbanos;*
5. *Não existe um modelo único de soluções para o desenvolvimento da cidade, mas antes, princípios gerais que importa adaptar a cada caso concreto.*”⁸⁰³

A proposta do Guia, para a instituição de uma metodologia do planeamento estratégico, resulta “*da constatação das vantagens em adoptar um processo de planeamento integrado e compreensivo orientado para objectivos estratégicos que respondam a desafios e oportunidades e da necessidade em garantir uma estrutura negocial e de participação que dê coerência ao projecto colectivo representado pelos actores e agentes com impacte no espaço da cidade.*”⁸⁰⁴

Desta forma, para uma abordagem estratégica são apresentadas três linhas de ação:⁸⁰⁵

A. *Uma atitude estratégica*
(caracterização)

-
- *A coerência das opções com um projecto global;*
 - *A identificação das debilidades e potencialidades do sistema;*
 - *A interpretação da dinâmica externa do sistema e a adaptação às tendências pesadas da envolvente;*
 - *O aproveitamento dos recursos escassos - intervenções públicas e privadas em cooperação, a diferentes escalas e envolvendo diversos actores;*
 - *A interpretação da dinâmica interna do sistema.*

⁸⁰² Ibidem, p.27.

⁸⁰³ Idem, p.27.

⁸⁰⁴ Idem, p.29.

⁸⁰⁵ Enumeração extraída de: Idem, p.29.

B. Uma ideia de Plano ou Projecto

(que inclui uma atitude estratégica e uma abordagem prospectiva)

-
- *Estar submetido a princípios de multidisciplinaridade, de integração, de evolução e de avaliação permanente e de participação;*
 - *Estimular mais que regulamentar;*
 - *Conter uma perspectiva preventiva mais do que de correcção;*
 - *Fazer uma avaliação dos efeitos a longo e médio prazo mais do que a afirmação de resultados no curto prazo;*
 - *Privilegiar a participação em objectivos culturais, sociais e económicos comuns em lugar de regulamentar conflitos;*
 - *Privilegiar a formulação e formalização de um planeamento assente num consenso institucional e num processo de participação, em detrimento de uma direcção institucional.*

C. Uma abordagem prospectiva

(evidenciar um conjunto de características que a individualizem enquanto suporte metodológico)

-
- *Exercício de carácter qualitativo;*
 - *Uma abordagem global (tendo em conta factores de incerteza)*
 - *Uma abordagem racional (cujo objectivo é informar os decisores ou o público das tendências ou riscos de ruptura que sejam possíveis de detectar a partir de análises baseadas em métodos tão rigorosos quanto possível);*
 - *Um voluntarismo específico (destinado a esclarecer a acção, e que encontra o seu prolongamento natural na elaboração de estratégias e sistemas de apoio à decisão - construir o futuro e não prevê-lo)*
 - *Uma visão de longo prazo (que perspetive os fenómenos de uma forma suficientemente profunda e abrangente de modo a que sejam estudados em toda a sua duração e no âmbito da sua envolvente global);*
 - *Uma abordagem susceptível de permitir avaliar correctamente os fenómenos de concorrência espacial (a nível funcional e de imagem).*

*Processo de
elaboração do
"Plano
Estratégico"*

A primeira questão relativa ao arranque de um Plano Estratégico relaciona-se com a figura orientadora de todo o processo, que vai dirigir o processo de formulação e de formalização do plano e a constituição da respetiva equipa de trabalho.

O Guia coloca algumas questões prévias no que se refere ao início de elaboração do Plano Estratégico:⁸⁰⁶

A iniciativa deve pertencer apenas à cidade ou ao município?

As câmaras municipais possuem os recursos humanos e financeiros necessários para elaborar o Plano?

Está a sociedade civil bem preparada para assumir o seu papel na execução do Plano?

A resposta a estas questões é altamente variável de região para região, e consequentemente, não existem soluções ideais mas sim distintos modelos que permitem ajustar, de uma forma mais eficaz, os objetivos dos planos estratégicos às realidades locais.

Articulando as questões referentes à independência das estruturas de acompanhamento face às estruturas de organização, o Guia aponta quatro soluções tipo:

I. *“Solução municipal”, na qual todo o processo é conduzido pelo município.*

(que se divide:

a) *“Solução municipal interiorizada”*

b) *“Solução municipal autónoma”*)

II. *“Solução externa”, exterior à câmara, criada especialmente para o efeito.*

(que se divide:

c) *“Solução com presença importante da Câmara Municipal”;*

d) *“Solução externa com participação do município”*)

Formula, igualmente, estruturas aplicáveis ao processo:

I. *“Gabinete de Cidade”;*

II. *“Grupo técnico e político”;*

III. *“Equipa técnica de apoio”.*

No que se refere à “solução municipal” esta poderá aproveitar estruturas orgânicas existentes, no que se refere à “solução externa” terão que ser criadas enquanto estruturas autónomas.

Cada uma das soluções apresenta um conjunto de vantagens e de desvantagens mas qualquer uma delas poderá ter o seu fundamento dependendo do binómio: níveis/hábitos de envolvimento cívicos nas ações de desenvolvimento e grau de centralização do poder político.

O Guia faz uma análise apontando a solução exteriores à câmara municipal (em particular a mais descentralizada) como sendo a mais apropriada ao planeamento estratégico, isto porque, tendem a criar um ambiente mais propício à participação dos privados, à

⁸⁰⁶ Ibidem, p.35.

inovação e ao partenariado gozando de uma maior autonomia face ao poder político, diminuindo o risco da tendência de manipulação política.

Contudo, a solução mais exteriorizada, pode debater-se com dificuldades ao nível da operacionalização das ações estratégicas, quer por escassez de recursos económicos, quer porque algumas delas são da competência da administração local ou até central.

A solução interna é indicada para os casos em que a tradição de participação pública é débil apresentando, sobretudo, vantagens ao nível da responsabilização interna dos serviços municipais e na capacidade de articulação entre os diversos planos municipais e o plano estratégico. Nestes casos, o município pode servir-se de recursos já existentes, ou poderá criar um grupo de trabalho específico para o efeito, na possibilidade de recorrer a consultores externos.⁸⁰⁷

*As fases de
elaboração do
"Plano
Estratégico*

A flexibilidade de estruturas e de passos metodológicos que podem ser adotados levam a que, na prática, não existam soluções exclusivas sendo necessário proceder *"a ajustamentos consoante a escala espacial em questão ou as especificidades da realidade local ou do momento."*⁸⁰⁸

São determinantes três momentos que conferem o carácter estratégico:

- I. *A fase do diagnóstico (ou análise);*
- II. *A formulação (das estratégias);*
- III. *A formalização (ou ação).*

O Guia propõe apenas duas fases, sendo antecedidas por uma preparação e organização do processo de trabalho, enquanto fase prévia:

- I. *A da formulação (onde se inclui o diagnóstico);*
- II. *A da formalização.*

No processo de planeamento estratégico distinguem-se dois grandes sistemas:

- a) *O sistema central que procede a uma organização coerente das ações ao longo do tempo.*
A ordenação das medidas deve articular-se com a realidade local e servir de referência à implementação do plano, independentemente do tipo de estrutura orgânica adotada.
- b) *O sistema transversal que organiza as atuações a efetuar em seis domínios diferentes, considerados como indispensáveis ao planeamento estratégico, garantindo-lhe a devida eficácia.*

⁸⁰⁷ Ibidem, pp.35-45.

⁸⁰⁸ Idem, p.45.

Percorre as três fases nucleares do processo nos domínios institucional, financeiro, informativo, comunicacional, participação, acompanhamento e avaliação. Para cada uma destas áreas deve haver uma clarificação dos agentes/parceiros a mobilizar, dos recursos necessários para cada fase, dos mecanismos e estruturas a criar, das técnicas de comunicação a utilizar, etc., no sentido de levar a bom porto o plano.

A figura seguinte sintetiza o processo de planeamento estratégico apontado pelo Guia.



Figura III.137

Plano Estratégico | Processo de planeamento

Fontes:

- DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL (1996) p.61.

No que se refere às fases do processo, conforme já referido, o Guia especifica a fase prévia de organização e preparação, a fase de formulação do plano (onde inclui o diagnóstico e identificação de objetivos) e a fase de formalização do plano.

Para cada uma das fases (e sub-fases) faz uma análise cruzada de seis dimensões do sistema transversal que percorrem todo o processo de planeamento do Plano Estratégico.⁸⁰⁹

No que se refere especificamente à fase de “Formulação” e “Formalização”, o Guia aponta:

A Formulação

Esta é a fase mais importante de todo o processo, aquela onde se confrontam as posições políticas, soluções técnicas e diferentes visões estratégicas mas, ao mesmo tempo, aquela em que terá de se obter um resultado que, não podendo ser consensual, deverá ser mobilizador da maioria dos intervenientes no território. (...)

⁸⁰⁹ Ibidem, pp.61-67.

A relevância das estratégias resulta de uma consciencialização colectiva sobre os grandes desafios que se colocam a um território, que atinge o auge na fase da formalização do plano, durante a qual o apoio dos agentes envolvidos é decisiva para o seu êxito.

Uma vez desenvolvidas e avaliadas as estratégias propostas para cada tema crítico, aquelas devem repercutir-se em programas de actuação específicos e detalhados para serem acordados pelos actores presentes. Estes programas de acção, no seu todo, enumeram um conjunto de acções que certos actores devem concretizar em períodos de tempo bem determinados.

Trata-se de proceder à classificação de um plano de execução, onde se menciona o escalonamento temporal para a concretização das acções propostas, indicando também os recursos a disponibilizar e os meios a mobilizar.

O conteúdo do documento deve ainda contemplar um plano de financiamento com a indicação dos custos relativos a cada projecto ou acção e respectivas fontes de financiamento.

A Formalização

Trata-se de uma fase de importância nuclear, pois o plano não tem valor algum até ser implementado com sucesso. (...)

De facto, o sucesso de implementação de um plano estratégico não reside apenas na qualidade do trabalho desenvolvido nas etapas anteriores, mas depende muito da participação dos actores privados nesta fase, com o propósito de dotar o processo de vivacidade e de coordenar as acções previstas.

O estabelecimento de contratos e de parcerias exige também um estreito acompanhamento da formalização do plano por parte dos parceiros. (...)

Este aspecto relaciona-se de perto com outros dois: com a actualização da informação e com a avaliação do processo.

Trata-se de procedimentos complementares, pois é preciso informar o processo das alterações internas ou externas detectadas à evolução esperada, no sentido de reajustar as acções estratégicas.

(...)

Por o plano projectar acções a longo prazo, torna-se mais clara a necessidade de avaliação. Uma das considerações importantes tem a ver com o momento em que é necessário proceder à avaliação/alteração das estratégias.

A resposta passa por uma avaliação contínua e flexível, que permita orientar os objectivos iniciais às mudanças ocorridas. Com os resultados da avaliação é que se percebe o grau de alteração induzido às metas propostas inicialmente.

PROSIURB
- um contributo
(?)

A experiência de planeamento estratégico em Portugal, anterior ao PROSIURB, foi muito limitada., por isso, é indiscutível que a obrigação imposta pelo programa de elaborar planos estratégicos de cidade foi o motor que despoletou a sua realização mais alargada.

Contribuiu para a sua institucionalização, difundiu uma nova filosofia e metodologia de atuação contudo, com carácter impositivo e institucionalizado, no cumprimento de disposições legais instituídas pelo PROSIURB.

Sem avançar com uma análise exaustiva do que foi a aplicação do PROSIURB, importa fazer referência a alguns aspetos gerais do que foi a sua aplicação:⁸¹⁰

- I.A iniciativa de elaborar, e de pôr em prática, um plano estratégico não resultou de uma motivação interna dos municípios, advém de fora, da existência de programas de investimentos que, para serem tangíveis, obrigavam à execução do Plano Estratégico de Cidade (PEC); *“este procedimento leva a pensar, com legitimidade, que o plano estratégico não foi abraçado pelas autarquias como um autêntico projecto estratégico de desenvolvimento, mas como um mero instrumento utilizado para acptar fundos dos programas.”*⁸¹¹
- II.A urgência que os municípios evidenciaram em candidatar-se ao PROSIURB, levou a que os documentos fossem elaborados em períodos curtos, de forma a permitirem um bom diagnóstico e uma adequada auscultação e participação dos atores privados na elaboração dos planos estratégicos; *“No planeamento estratégico territorial, os actores são todos os agentes públicos e privados com capacidade de intervir no meio urbano de forma diversificada. (...) ao colocar de lado parte destes agentes (em especial os privados) escamoteia-se o contributo e a perspectiva enriquecedora destes actores no plano que são, simultaneamente usufruidores e produtores do território.”*⁸¹²
- III.A articulação entre o PDM e o PEC; *“A ideia de articulação entre o PDM e o Plano Estratégico é fundamental (...). O plano estratégico não pode efectuar-se à revelia do PDM, que é o principal instrumento de gestão do território municipal. (...) Deve prevalecer antes uma perspectiva de integração, de complementaridade entre as linhas orientadoras do PDM com as do Plano Estratégico. (...) o problema é que, em muitos casos, faltavam nos planos*

⁸¹⁰ Para uma abordagem mais aprofundada sobre a aplicação do PROSIURB: Cf. FONSECA, Fernando Pereira da, cit.795.

⁸¹¹ Idem, p.57.

⁸¹² Idem, p.58.

directores as estratégias ao nível de acção territorial e até sectorial e, quando estavam presentes, careciam de uma ordenação das prioridades.”⁸¹³

IV. Os planos estratégicos foram limitados em verbas; “*Os planos estratégicos foram confinados a verbas relativamente diminutas que os transformaram em documentos sectoriais, incapazes de os catapultarem como motores de desenvolvimento local e de influenciar as entidades administrativas superiores a aderirem às estratégias encontradas.*”⁸¹⁴

A oportunidade de instituir a figura (e a metodologia) do plano estratégico não foi abraçada pelos municípios como um autêntico projeto estratégico de desenvolvimento mas antes fassumido como um meio de captação de fundos dos programas comunitários anunciados à data.

Recentemente foi aberto convite para apresentação de candidaturas para os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano (PEDU), com referência aos Programas Regionais do Continente, para o próximo período de programação financeira 2014-2020.⁸¹⁵

Seria determinante que os os municípios instituíssem estes planos como autênticas figuras estratégicas, mobilizadoras e operacionais, como oportunidade de implementarem uma verdadeira operacionalização estratégica das suas ações, e não serem encarados como meros meios de acesso a financiamento (conforme sucedeu no passado recente).

⁸¹³ Ibidem, p.61.

⁸¹⁴ Ibidem, p.61.

⁸¹⁵ Lançado a 22 de Junho de 2015 a decorrer até 10 de Setembro de 2015 (posteriormente alargado a 30 de Setembro de 2015). Consta do ANEXO I do convite para apresentação de candidaturas para Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano a lista dos “centros urbanos” (Regiões: Norte, Centro, Lisboa, Alentejo) a que se refere o nº2 dos artigos 66º e 120º do Regulamento Específico PO SEUR, nos termos da PORTARIA Nº57-B/2015 - *D.R. I Série* (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

De acordo com o enquadramento do próximo período de programação financeira 2014-2020, decorre do Acordo de Parceria⁸¹⁶ e dos Programas Operacionais (PO) a imposição de que os municípios devem apresentar um Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) para contraturalização das Prioridades de Investimento (PI) previstas no Eixo Urbano do respetivo PO.

O convite para apresentação de candidaturas, destina-se aos municípios dos centros urbanos de nível superior correspondentes ao respetivo PO regional⁸¹⁷ e os PEDU selecionados serão executados pelas autoridades urbanas, incluindo a seleção das operações que concretizem a estratégia aí preconizada.

⁸¹⁶ O Acordo de Parceria Portugal 2020, referente às Abordagens Integradas para o Desenvolvimento Territorial, estabelece: “As intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível superior terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. O quadro de implementação dos planos de ação de regeneração urbana (PI 9.8, 6.5 e 4.5), nomeadamente os concursos e os seus requisitos, serão definidos pelas AG dos POR (CCDR), em articulação com as agências públicas com responsabilidade nesta política (e.g. DGT e IHRU) e a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, de forma a garantir uma abordagem coerente e focalizada na respetiva região, bem como assegurar a necessária articulação com os instrumentos de ordenamento do território e as restantes abordagens territoriais previstas no Acordo de Parceria.”

Os Programas Operacionais, no capítulo relativo à Abordagem Integrada do Desenvolvimento Territorial (AIDT), e em concreto no que se refere às Ações Integradas para o Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) explicita: “As autoridades urbanas propõem à Autoridade de Gestão (AG) uma estratégia integrada de desenvolvimento urbano (planos estratégicos de desenvolvimento urbano) incluindo, designadamente, as prioridades de investimento 4e, 6e e 9b e a respetiva dotação. A AG, em articulação com as agências públicas com responsabilidade nesta política (e.g. DGT e IHRU) e a AD&C, seleciona os planos estratégicos de desenvolvimento urbano propostos pelas autoridades urbanas, garantindo uma abordagem coerente e focalizada na respetiva região, e uma adequada articulação com os instrumentos de ordenamento do território e as restantes abordagens territoriais previstas no Acordo de Parceria.

Os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano são selecionados em função de princípios de seleção comuns que ponderam a proporcionalidade do investimento proposto, a capacidade administrativa das autoridades urbanas, as características sociofuncionais do espaço a intervir, a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana, e assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactes relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística.

Os Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano selecionados são implementados pelas autoridades urbanas, incluindo a seleção das operações que dão concretização à estratégia. Porém, antes da autoridade urbana poder implementar a estratégia deverão estar definidos: (i) Plano de mobilidade urbana sustentável (4e); definido ao nível de NUTS III; (ii) Plano de ação para a regeneração urbana para as áreas específicas selecionadas (6e); tendo em vista o pretendido enfoque territorial das intervenções, no que diz respeito à dimensão territorial, será critério base constituir uma área territorialmente delimitada, incidindo em espaços inframunicipais das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) criadas ao abrigo do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, em concreto centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas de conversão de zonas industriais abandonadas; (iii) Planos de ação integrados para a comunidade desfavorecida objeto de intervenção (9b), com uma delimitação territorial definida no plano integrado local, correspondendo a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características socio-funcionais do espaço.”

Extraído de:

http://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/concursos/convite_pedu_20150619.pdf

⁸¹⁷ “Os demais Municípios que pretendam vir a apresentar candidaturas nas prioridades de investimento (...) deverão apresentar os respectivos planos em função de cada prioridade que tencionem mobilizar em futuros concursos.” Extraído do Convite para apresentação de candidaturas “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano”. Disponível em:

<http://norte2020.pt/104/cidades-convidadas-apresentar-plano-estrategico-de-desenvolvimento-urbano>.

Desta forma, o PEDU é o instrumento de programação que sustenta a contratualização de financiamento das autoridades urbanas.⁸¹⁸

Tabela III.20

Programas Operacionais | Eixos Urbanos

PO	Designação do Eixo do PO	PI	Fundo
PO NORTE	EIXO 5 <i>Sistema Urbano</i>	4.5.	FEDER
		6.5.	FEDER
		9.8.	FEDER
PO CENTRO	EIXO 9 <i>Reforçar a rede urbana (CIDADES)</i>	4.5.	FEDER
		6.5.	FEDER
		9.8.	FEDER
PO LISBOA	EIXO 8 <i>Desenvolvimento urbano sustentável</i>	4.5.	FEDER
		6.5.	FEDER
		9.8.	FEDER
PO ALENTEJO	EIXO 4 <i>Desenvolvimento urbano sustentável</i>	4.5.	FEDER
		6.5.	FEDER
		9.8.	FEDER

Prioridades de Investimento (PI) / Descrição:

4.5.

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação;

6.5.

Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;

9.8.

Concessão de apoio à regeneração física, económica e social das comunidades desfavorecidas em zonas urbanas e rurais.

Fontes:

<http://norte2020.pt/104/cidades-convidadas-apresentar-plano-estrategico-de-desenvolvimento-urbano>

O PEDU deve integrar os seguintes instrumentos de planeamento que suportam cada uma das PI:⁸¹⁹

a) O Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)

(Com âmbito territorial de nível de NUTS III, será usado o mesmo plano pelos vários municípios que a integram.)

⁸¹⁸ “1 – No caso dos centros urbanos de nível superior previstos no Programa Operacional Regional respetivo, as Autoridades Urbanas são responsáveis pela seleção das operações, cabendo-lhes proceder à aplicação dos critérios de seleção aprovados pela Comissão de Acompanhamento do respetivo Programa Operacional financiador, bem como atestar a conformidade da operação com o respetivo plano estratégico de desenvolvimento urbano sustentável. 2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, cabe às Autoridades de Gestão verificar a elegibilidade das operações e a sua coerência com os planos de ação respetivos, para efeitos de aprovação das operações, bem como verificar a elegibilidade das despesas durante a execução das operações. 3 – No caso de operações localizadas nos centros urbanos referidos no n.º 1 do presente artigo, as intervenções de regeneração urbana apoiadas através de instrumento financeiro devem contar igualmente com a participação das Autoridades Urbanas, através da emissão de parecer sobre o enquadramento dos investimentos no respetivo plano estratégico de desenvolvimento urbano sustentável. 4 – No caso dos restantes centros urbanos as operações a considerar são selecionadas e aprovadas pela Autoridade de Gestão, por aplicação dos critérios de seleção aprovados pela Comissão de Acompanhamento do respetivo PO financiador e avaliação da conformidade com o respetivo plano de ação de regeneração urbana.” Nos termos do artigo 126º do Regulamento Específico do POSEUR - PORTARIA Nº57-B/2015 - D.R. I Série (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

⁸¹⁹ “Podem estes municípios não incluir no PEDU qualquer destas 3 prioridades de investimento, sendo que nesse caso ficarão impedidos de mobilizar a prioridade ou prioridades de investimento ora não incluídas no PEDU.” Extraído de:

http://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/concursos/convite_pedu_20150619.pdf

- Para efeitos de apresentação do PEDU não terá o PMUS de estar concluído quando for apresentado o PEDU, em sede de candidatura.

b) O Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)

(Com âmbito territorial incidente nos centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas, dentro de uma ARU, podendo em cada centro urbano existir uma ou mais ARU.

Estas ARU's podem localizar-se em qualquer centro urbano, correspondendo o centro urbano ao solo urbano que determina o perímetro urbano identificado em PDM, ou aos aglomerados rurais em solo rústico a regulamentar através de PP.)⁸²⁰

c) O Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)

(Com delimitação territorial correspondente a pequenas áreas inframunicipais, de acordo com as características sócio-funcionais do espaço.

O PAICD, e consequentemente as operações de regeneração física, económica e sociais aí definidas, devem incidir em zonas críticas do território municipal, devendo as intervenções ao nível físico, a existir, ser acompanhadas com intervenções de natureza social.

Em termos territoriais estas intervenções não são circunscritas a uma ARU.)

O PEDU deve estabelecer as principais orientações estratégicas, em coerência com a Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT)⁸²¹ já aprovada, devendo ser

⁸²⁰ “Devem os Municípios explicitar da sua eventual disponibilidade para afectar uma parte da dotação que proponham para reabilitação urbana, ao instrumento financeiro em criação (Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbanas), identificando no âmbito dos investimentos que propuserem, as dotações que entendam afetar ao instrumento financeiro. Desta forma, terá o Município garantia de financiamento dos investimentos públicos que envolvem atividades económicas e que, como tal, só são suscetíveis de ser financiados através de IF, sendo ainda potenciada a alavancagem das dotações afetadas, sendo aplicado no respetivo território pelo menos o dobro do montante que vier a ser afectado a esta finalidade (instrumento financeiro).” Extraída de:

http://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/concursos/convite_pedu_20150619.pdf

⁸²¹ “As Estratégias Integradas de Desenvolvimento Territorial (EIDT) são referenciais estratégicos que asseguram a coerência com as intervenções de cariz sub-regional ou local, bem como com as Estratégias definidas a nível das respetivas NUTS II. Estas Estratégias são dinamizadas pelas Comunidades Intermunicipais (CIM) de cada uma das NUTS III do Continente, em articulação com os restantes atores relevantes para os processos integrados de desenvolvimento regional. O reconhecimento das EIDT é uma condição prévia à implementação dos Investimentos Territoriais Integrados (ITI), dos Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC) e das Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS). (...)”

Tendo por base o modelo de estruturação do sistema urbano nacional definido em sede de instrumentos de gestão territorial, para além da Área Metropolitana de Lisboa (AML) e Área Metropolitana do Porto (AMP), cada Programa Operacional Regional (POR) enuncia o conjunto de centros urbanos de nível superior elegíveis para efeitos de Ações Integradas De Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) e de Desenvolvimento Local de Base Comunitária (DLBC) urbanos. (...)”

As Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) são implementadas através de um eixo autónomo dos Programas Operacionais Regionais (com exceção do Programa Operacional Regional do Algarve) que enquadram um conjunto de operações visando a promoção de sistemas de mobilidade urbana sustentáveis, a melhoria do ambiente urbano e da revitalização das cidades e a reabilitação e regeneração física, económica e social das comunidades e das zonas urbanas desfavorecidas. As Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) destinam-se a prosseguir estratégias de Desenvolvimento Sustentável tendo em consideração a relevância dos sistemas urbanos na dinamização

sinalizados os principais problemas e prioridades para o respetivo território para suportar os desafios económicos, ambientais, climáticos, demográficos e sociais das zonas urbanas.

Assim, o PEDU deve incluir a seguinte estrutura:

A. Diagnóstico

Devendo ser sinalizadas as características sociofuncionais do espaço a intervir, os principais problemas e prioridades para o respetivo território sustentados num conjunto de indicadores estatísticos, de base pré-determinado e suportado, em larga medida, em dados dos Censos.

B. Objetivos e definição da estratégia

Devendo o PEDU ponderar a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana de mobilidade sustentável e evidenciar a coerência e conformidade com os seguintes instrumentos: (i) a estratégia integrada de desenvolvimento territorial (EIDT) aprovada ao nível de NUTS III (comunidades intermunicipais e áreas metropolitanas); (ii) os programas e planos territoriais incidentes sobre o território em questão; (iii) os processos de definição e delimitação das ARU's.

C. Identificação das Prioridades de Investimento (PI)

D. Componentes dos Planos de Ação aplicáveis;

- a) Plano de Mobilidade Urbana Sustentável (PMUS)
- b) Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU)
- c) Plano de Ação Integrado para as Comunidades Desfavorecidas (PAICD)

E. Resultados esperados, fatores críticos de sucesso e interdependências

F. Modelo de governação

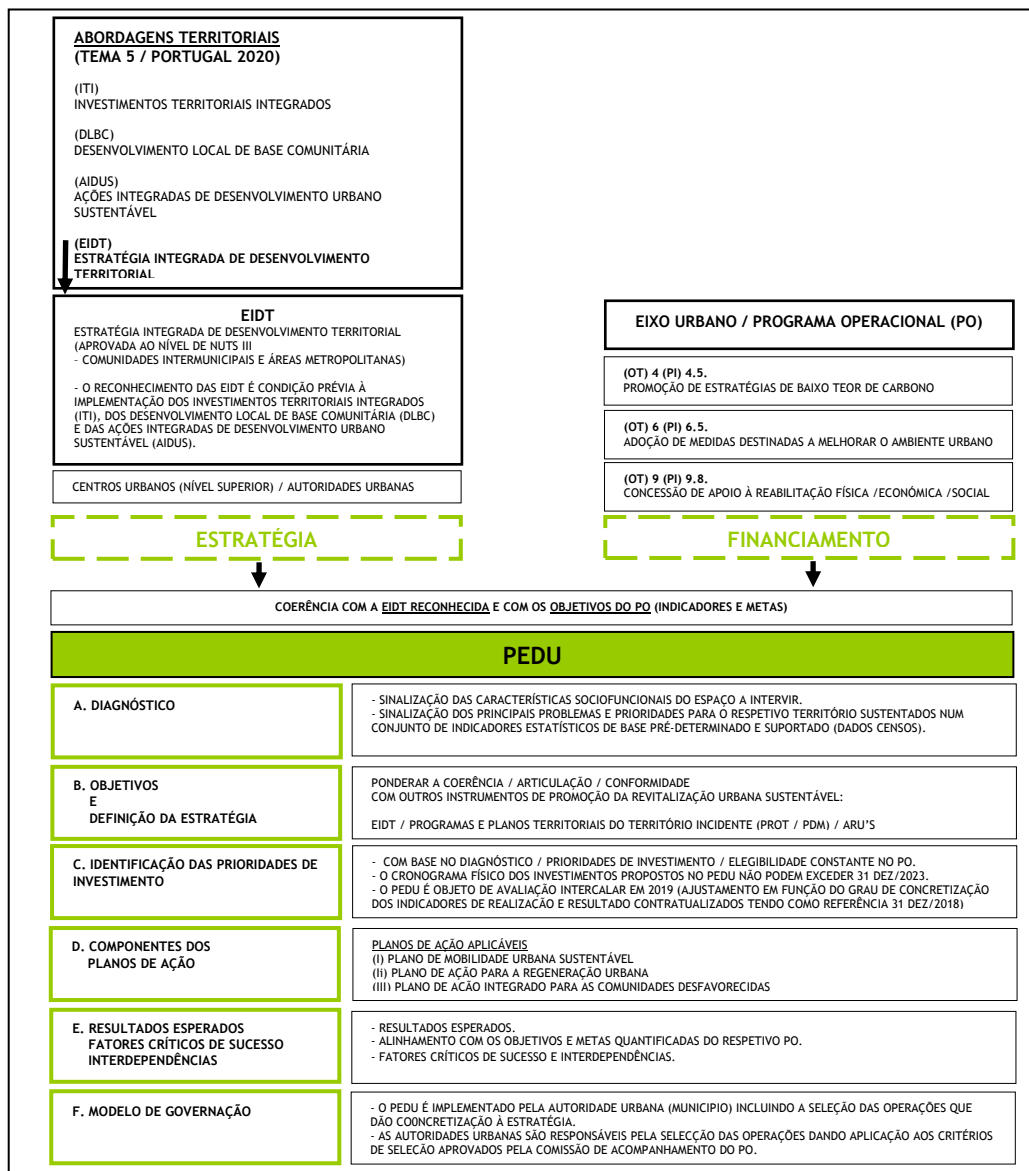
do crescimento e do emprego, da competitividade e da inovação, e também da sustentabilidade e promoção da qualidade de vida. (...)

Estas estratégias deverão abordar as questões críticas e mais específicas dos espaços urbanos, como sejam: estratégias de regeneração e revitalização urbanas, estratégias de intervenção em comunidades urbanas desfavorecidas e estratégias de mobilidade urbana sustentável. Os territórios alvo das Ações Integradas de Desenvolvimento Urbano Sustentável (AIDUS) são as Áreas Metropolitanas e os Centros urbanos de nível superior, conforme definido no Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), nos Planos Regionais de Ordenamento do Território (PROT) ou em propostas de PROT." Extraído de:

<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/FAQs-Tema5#1>

Fluxograma III.9

PEDU | Estrutura organizativa (conteúdos)



Fontes:

- Convite para apresentação de candidaturas “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano”.

Disponível em:

<http://norte2020.pt/104/cidades-convidadas-apresentar-plano-estrategico-de-desenvolvimento-urbano>

<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/FAQs-Tema5>

A Portaria nº57-B/2015, 27 de fevereiro que adota o Regulamento Específico do Programa Operacional POSEUR⁸²², que visa estabelecer as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento (PI) no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

Conforme já referido, e de acordo com o Regulamento Específico, o Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU), para os centros urbanos de nível superior⁸²³ previstos no PO regional respetivo, deve ser enquadrado no PEDU elaborado pelas autoridades urbanas e aprovado pela autoridade de gestão.

As operações enquadradas no PARU desenvolvido para o território em que incidem, e que se revelem indispensáveis para a prossecução da PI que se destine a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, devem assumir as seguintes tipologias:⁸²⁴

a) *Reabilitação integral de edifícios*

Nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de Dezembro.

b) *Reabilitação de espaço público*

Desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes.

c) *Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas*

⁸²² PORTARIA Nº57-B/2015 - **D.R. I Série** (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335.

Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

- O enquadramento deste Programa Operacional no âmbito do período de programação 2014-2020, PORTUGAL 2020, será desenvolvido em capítulo próprio.

⁸²³ “4 - Para os restantes centros urbanos, os Municípios devem dispor de um plano de ação de regeneração urbana, aceite pela Autoridade de Gestão, coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial.” Nos termos do nº3 e nº4 do art.120º, PORTARIA Nº57-B/2015 - **D.R. I Série** (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

⁸²⁴ Nos termos do nº1, artigo 121º, PORTARIA Nº57-B/2015 - **D.R. I Série** (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

Com vista à sua reconversão, destinadas às tipologias de uso referidas nas alíneas anteriores.

- c) *Desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação da área urbana, à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais*

Desde que diretamente relacionadas com as ações previstas nas alíneas anteriores.

III.1.2 | Reabilitação Urbana: *um posicionamento*

O conceito de reabilitação urbana, enquanto meio para alcançar a conservação integrada do património urbano foi-se alargando, acompanhando a ampliação do conceito de património.

Incorporou sucessivamente enquadramentos, segundo um processo acumulativo de agregação, sem substituição dos conhecimentos adquiridos em etapas anteriores, articulando teorias e práticas.

Nas décadas de 60 e 70 assume-se o conceito de conservação integrada favorecendo a tomada de consciência dos aspetos sócio-económicos da reabilitação urbana e contribuindo para integrar as questões do património no planeamento.

Este conceito associa-se à exigência de uma abordagem interdisciplinar: social, ambiental, económica e cultural, para evitar a repetição dos graves problemas sociais decorrentes de experiências que se limitaram à melhoria do edificado.

Consolidaram-se conceitos, princípios, objetivos e métodos; emergiram preocupações com aspetos que se mantêm atuais, como por exemplo, a aplicação de políticas de salvaguarda integrada na preservar dos conjuntos históricos, a necessidade de estudos pormenorizados das estruturas sociais, económicas, e culturais.

Na década de 80, a conservação integrada, pela sua vasta abrangência, veio facilitar a formulação do novo objetivo para a reabilitação urbana: a harmonização entre património e desenvolvimento sustentável, tomando o conjunto urbano como um todo (estruturas, espaços e características sócio-económicas). O conceito abarca ainda a preocupação com a permanência dos residentes nos locais reabilitados, o reconhecimento da importância da participação da população nas decisões, nas várias fases do processo, e a necessidade de assegurar meios jurídicos, administrativos e financeiros de atuação.

Os conhecimentos adquiridos ao longo do tempo foram mobilizados para responder a imperativos de sustentabilidade. A sustentabilidade, que vulgarmente relacionamos com o controlo da poluição ou o consumo de energia, envolve agora o património cultural construído

e o tecido urbano enquanto recursos insubstituíveis, relacionando-os com dimensões da sustentabilidade.⁸²⁵

Os princípios da reabilitação urbana harmonizaram-se com os princípios da sustentabilidade. As noções de coesão social, a atingir por meio do equilíbrio entre os vários grupos, e de coesão territorial, a atingir pelo equilíbrio entre os diversos territórios, vieram reforçar a adesão aos princípios do desenvolvimento sustentável.

Ultrapassadas as experiências centradas no suporte físico, a tendência do planeamento foi a de dar prioridade ao tratamento das questões socioeconómicas e, desta forma, evoluir para um modelo de “urbanismo de gestão”. A integração da salvaguarda do património no planeamento, já defendida desde os anos 70, propiciou a harmonização dos métodos da reabilitação urbana com as alterações do planeamento, passando a uma abordagem estratégica dos problemas.⁸²⁶

⁸²⁵ “No que se refere ao ambiente construído, em 1998 a CE adoptou a comunicação «Desenvolvimento Urbano Sustentável na União Europeia: um Quadro de Acção», onde aponta a reabilitação das áreas urbanas degradadas e a melhoria da qualidade do ambiente construído como objectivos a atingir pela União Europeia. Este documento sublinha a necessidade das acções de reabilitação urbana serem realizadas de forma integrada e de se tornarem numa componente essencial das políticas locais de planeamento. (...) Na comunicação da CE «Desenvolvimento urbano sustentável na União Europeia: Um quadro de acção», o desenvolvimento cultural e o património são apontados como factores cruciais para a vitalidade das cidades e para o seu desempenho económico. A reabilitação dos núcleos urbanos históricos é hoje assumida como um dos pilares na economia de usos e ocupações do solo, na rentabilização do espaço construído e na dotação de bens de utilidade pública - equipamentos e infraestruturas. Por outro lado, a reabilitação urbana é uma actividade geradora de emprego nas áreas da conservação e turismo e uma fonte de receita para as cidades, que se tornam destinos mais atractivos.

Nas conclusões finais da Conferência Intergovernamental “Cultural Policies for Development: The Power of Culture” (1998), assim como na resolução referida “Sobre a qualidade arquitectónica em ambientes rurais e urbanos”, defende-se que a diversidade cultural, mais do que uma cultura unitária e homogénea, permite uma melhor qualidade de vida. Nessa perspectiva são vitais os esforços no sentido de reforçar a autenticidade e a diversidade cultural, preservando e valorizando o património construído. A imagem da cidade, e dos centros históricos em particular, é um factor fundamental para o reforço dos laços identitários da população e para a coesão social. A reabilitação integrada dos tecidos históricos emerge como uma via privilegiada de atingir estes objectivos, agindo de forma concertada sob os aspectos físicos, culturais, sociais e funcionais do tecido urbano.

Em 1992, o Quinto Programa da Comunidade Europeia (CE) de Política e Acção em Matéria de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, sublinha a necessidade de estudar o desenvolvimento sustentável como uma prioridade, particularmente no que diz respeito às necessidades da urbanização em conflito com a conservação dos recursos e protecção ambiental. Na complexa interacção das diferentes forças e pressões que dão origem aos problemas ambientais, o papel do ordenamento e gestão do território é apontado como crucial.

Em 2001, o Sexto Programa de Acção em Matéria do Ambiente da CE refere explicitamente que para que a expansão urbana não se faça às expensas do ambiente, deve ser promovida a reabilitação urbana em oposição à construção em locais novos. Para uma política de desenvolvimento sustentável, que assegure o nosso bem-estar a longo prazo, e defenda o património que deixamos às gerações futuras, a reabilitação dos núcleos históricos assume uma grande importância. O património edificado é, em si próprio, um recurso finito e insubstituível e a sua destruição é um dano irreversível. Por outro lado, a crescente perda de solos em favor da urbanização justifica a necessidade de uma abordagem sistemática à protecção e racionalização do uso dos solos, sendo a reabilitação dos tecidos construídos uma alternativa à urbanização extensiva e ao consumo desnecessário de recursos não renováveis.” In GUERRA, I. [et al], cit.360, pp.19-20.

⁸²⁶ Articulação entre reabilitação urbana e desenvolvimento sustentável, através das dimensões ambiental, económica, cultural e social:

(i) Dimensão Ambiental - revela-se nas acções para melhorar as condições de utilização dos espaços públicos, das acessibilidades, da circulação e estacionamento, para reduzir níveis de ruído e poluição das áreas a reabilitar, e para economizar energia; (ii) Dimensão Económica - entendida como factor de desenvolvimento local, capaz de promover a valorização de recursos endógenos das cidades, e de

A reabilitação urbana adota uma nova metodologia que trata a cidade com um sistema, que considera a legitimação das decisões pela comunidade (participação) e na qual conhecimentos adquiridos se adaptam adequadamente com as abordagens estratégicas para diagnosticar os problemas (para estruturar orientações na passagem à ação).

A reabilitação urbana, incluída na atividade de planeamento, teve de adaptar a sua prática e construir métodos próprios passando de uma perspectiva estricte para uma perspectiva alargada.

Neste sentido indicamos a análise das propostas apresentadas no documento do Conselho da Europa, “*Guidance on Urban Rehabilitation*” (2004) como sendo um documento abrangente e sistematizado sobre a reabilitação urbana: conceito, objetivos e meios de atuação

melhorar seu o estatuto, ajudando-as a tornarem-se mais competitivas; dinamização do desenvolvimento local, através da criação de emprego, da requalificação funcional dos centros antigos e da criação de riqueza proveniente de novas actividades económicas introduzidas pela reabilitação; (iii) Dimensão Cultural - traduz-se na concentração de valor histórico, funções, e elementos simbólicos que representam a memória colectiva, e ligam diferentes gerações, proporcionando sentimentos de identidade colectiva; esta dimensão tornou-se relevante na prevenção de conflitos sociais, contribuindo para a coesão social; (iv) Dimensão Social - tendência na promoção da integração social através de intervenções no território, respondendo a problemas dos residentes no âmbito do alojamento, de saúde, de educação e de cultura; manutenção dos habitantes no bairro e o seu envolvimento nos processos de reabilitação são entendidas como indispensáveis para o sucesso das operações de reabilitação.

Capítulo III.2 | Da instrumentação à intervenção: *metodologia*

III.2.1 | Metodologia: enquadramento

No sentido de uma sustentação metodológica, a ser implementada em operações de reabilitação urbana, propomos a análise das orientações do Conselho da Europa, entendida como um processo guiado por uma metodologia que é sistematizado no documento “*Guidance on Urban Rehabilitation*” (2004).⁸²⁷

Este documento baseou-se nos textos do Conselho da Europa sobre conservação integrada do património, sobre coesão social e direitos do homem e apoiou-se também nas boas práticas retiradas de experiências em Estados Membros e nas reflexões de grupos de peritos.

O documento considera a ligação entre património e desenvolvimento urbano na reabilitação urbana, e apresenta um modelo de intervenção de revalorização do património no sentido de dar resposta aos problemas sócio-urbanísticos e económicos que influenciam a qualidade de vida dos habitantes.

*“Este progressivo enriquecimento do conceito de reabilitação urbana por uma sucessão de abordagens contrastantes mas, no entanto, complementares à abordagem estritamente orientada para o património, sublinha a mudança fundamental no conceito de reabilitação urbana da «proteção do património» em centros históricos para o culminar em um «projeto urbano» baseado numa abordagem multidisciplinar, integrando todas as políticas urbanas.”*⁸²⁸

Introduz ainda uma metodologia própria com o intuito de incrementar a eficácia das operações e caracteriza a “Reabilitação” como um processo de “Reabilitação e de Regeneração Urbana”, expressando um alargamento e evolução do conceito como contributo para clarificar o pensamento atual sobre reabilitação urbana.⁸²⁹

⁸²⁷ CONSELHO DA EUROPA, cit.269.

⁸²⁸ Idem, p.73.

⁸²⁹ No que se refere à definição e utilização de conceitos importa referenciar a chamada de atenção feita pela autora Ana Pinho para a diversidade de expressões identificadas nos vários textos e documentos produzidos pela UE, entendendo esta autora que o se pretende designar é reabilitação urbana: “Tal como em muitos outros documentos da UE, também no relatório do GPAU são utilizadas várias expressões, como regeneração urbana, pretendendo significar o que usualmente se designa de reabilitação urbana. Tal como vai ser alertado várias vezes a propósito de outros documentos, a falta de coerência e de rigor de conceitos ao nível da UE é uma constante, pelo que os termos têm sempre de ser interpretados à luz do contexto e das intenções com que foram utilizados. (...) A utilização da expressão regeneração urbana neste relatório tem origem na cultura anglo-saxónica onde ao contrário dos países do sul da Europa ou de instituições como o Conselho da Europa, o termo “rehabilitation” nunca se aplicou no âmbito das áreas urbanas, preferindo-se usar “regeneration”. No entanto o significado dado a ambos os termos, nos respectivos países onde eram utilizados, é semelhante, podendo no entanto diferir a resposta política nacional ao mesmo.” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.326.

Neste sentido, a reabilitação urbana é definida pelo Conselho da Europa como “um processo de revitalização ou regeneração urbana a médio ou longo prazo. É acima de tudo um ato político, com vista à melhoria dos componentes do espaço urbano e do bem-estar e qualidade de vida de toda a população. Os seus desafios, humanos e territoriais, requerem a implementação de políticas locais (política do património cultural e de conservação integrada, política de coesão territorial e de ordenamento do território, política ambiental e de desenvolvimento sustentável). A reabilitação urbana, portanto, é parte de um projeto urbano/plano de desenvolvimento urbano, que implica uma abordagem integrada, envolvendo todas as políticas urbanas”⁸³⁰

Esta definição evidencia quatro aspetos fundamentais intrínsecos da reabilitação urbana:

- I. A reabilitação enquanto ato político;
- II. A reabilitação urbana enquanto processo continuado (a médio ou a longo prazo);
- III. Não existem vários tipos de abordagens às áreas degradadas e em declínio (reabilitação, revitalização, regeneração) cada uma das quais dirigida a uma das dimensões urbanas (física, social, económica) mas um único modelo que tem por base a integração todas as políticas, numa abordagem ajustada aos desafios locais;
- IV. A integração das políticas concretiza-se através da elaboração de um plano, que é a base da implementação do processo de reabilitação urbana no terreno.

III.2.2 | Metodologia: princípios e objetivos

Em 2004, o Conselho da Europa publicou o documento “Guidance on Urban Rehabilitation” para aconselhar e apoiar a decisão em processos de reabilitação urbana na relação entre património e desenvolvimento urbano, propondo um modelo de intervenção como proposta metodológica, com o intuito de incrementar a eficácia das operações de reabilitação urbana.

A complexidade dos problemas inerentes e a quantidade de pessoas envolvidas faz da reabilitação urbana (também) um processo político que se desdobra num processo económico com efeito sobre coesão social e identidade cultural das populações envolvidas.

A reabilitação urbana visa a melhoria da qualidade do território urbano, melhorando as suas componentes espaciais e, na medida desta qualificação territorial, compromete-se com:

⁸³⁰ CONSELHO DA EUROPA, cit.269, p.75. (Tradução livre)

- I. Conservação integrada do património;*
- II. Direito à habitação;*
- III. Coesão territorial;*
- IV. Desenvolvimento sustentável.*

Igualmente, a reabilitação urbana visa a satisfação, qualidade e bem-estar da população comprometendo-se com:

- I. Desenvolvimento local;*
- II. Coesão social;*
- III. Respeito pela diversidade cultural.*

Tantos os compromissos físicos como humanos requerem a implementação de políticas visando uma abordagem integrada capaz de formulação de um projeto urbano / plano de desenvolvimento urbano. Este processo requer a mobilização dos agentes locais e articulação das diversas políticas relacionadas com os objetivos a atingir.

O projeto urbano / plano de desenvolvimento urbano é fundamental para a intervenção pública e caracterizam-se:

- I. Pelo carácter participado e coordenando, conferindo coerência aos vários atores e ações;*
- II. Pelo estabelecer de princípios, prioridades e planos de reabilitação;*
- III. Pela definição do limite da intervenção, objetivos, ações e respetivos meios a afetar, bem como os instrumentos jurídicos e financeiros aplicáveis e as parcerias envolvidas;*
- IV. Pela inclusão de critérios de acompanhamento e de controlo.*

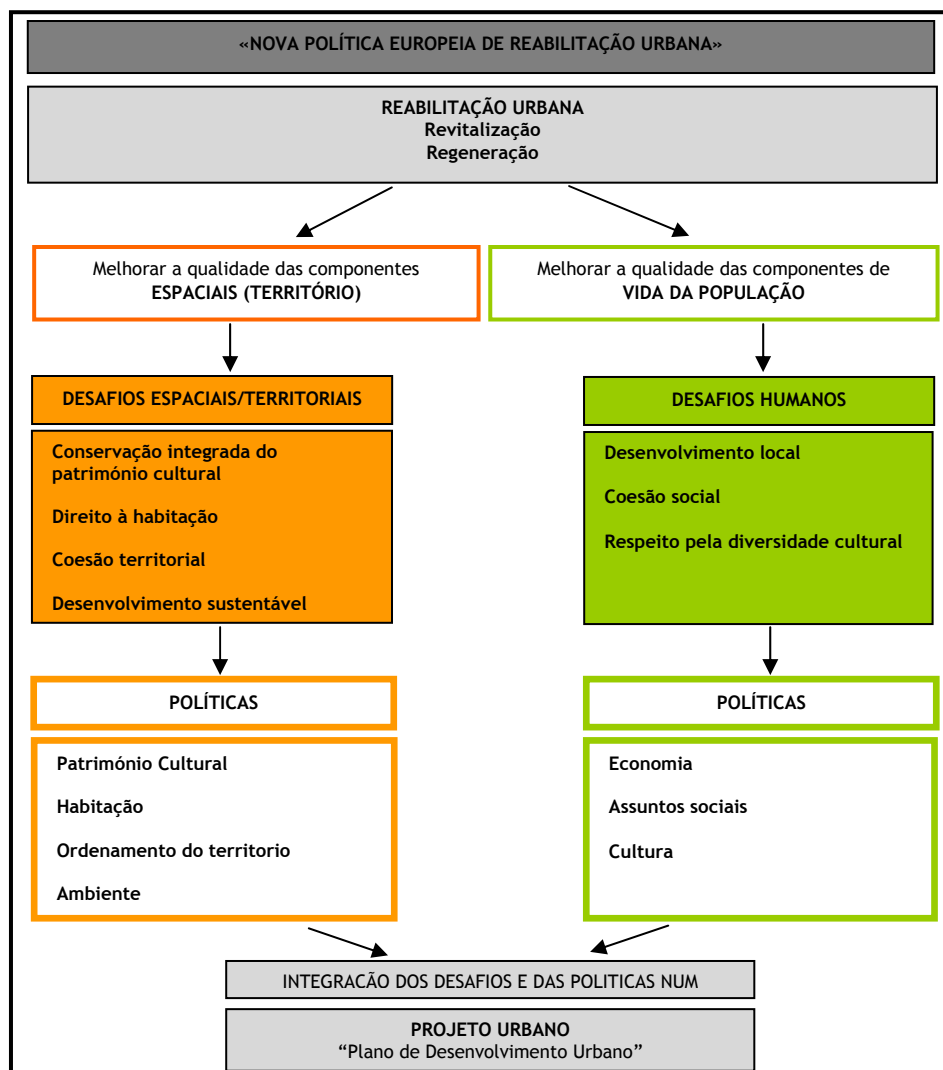
Ao deixar de ser um projeto autónomo, centrado exclusivamente na valorização do património, para passar a preocupar-se com a melhoria da qualidade de vida da população e com a sustentabilidade, em sentido alargado. A grande quantidade de informação envolvida remete para abordagens estratégicas e integradas que remetem a formas de intervir mais complexas.

O fluxograma seguinte estrutura a definição da “nova política europeia de reabilitação urbana” determinada pelo Conselho da Europa, evidenciando as duas metas principais da reabilitação urbana:

- (i) melhorar a qualidade de vida dos vários componentes espaciais da área urbana;*
- (ii) promover o bem-estar duradouro de toda a população.*

Fluxograma III.10

Definição da “Nova política europeia de reabilitação urbana”



“Rehabilitation is a medium or long term urban revitalizing or regenerating process.

It is above all a political act aimed at improving components of the urban space and improving the whole population’s well-being and quality of life.

Its spatial and human challenges require the implementation of local policies (e.g. integrated conservation and heritage policy, spatial cohesion and spatial planning policy, sustainable development and environmental policy).

Rehabilitation therefore forms part of an urban project / urban development plan, requiring an integrated approach involving all urban policies.”

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004) p.75.
(Tradução livre)

Igualmente, cada um dos desafios é desenvolvido mais em pormenor sendo os mesmos subdivididos nos seus componentes principais, enquanto proposta de objetivos específicos, que mantêm a divisão das duas categorias: (i) objetivos de resposta espacial/territorial e (ii) objetivos de resposta à população, correspondendo às metas inicialmente colocadas.

Desta forma, os desafios e respetivos objetivos podem ser estruturados da seguinte forma.

Tabela III.21

“Nova política europeia de reabilitação urbana”: Metas / Objetivos / Objetivos específicos

	METAS	OBJETIVOS (DESAFIOS)	OBJETIVOS ESPECÍFICOS
“NOVA POLÍTICA EUROPEIA DE REABILITAÇÃO URBANA”	I. Melhorar a qualidade das componentes espaciais/territoriais	ESPACIAIS/TERRITORIAIS	I.1 Conservação integrada do património cultural
			I.1.1 Conservar a memória urbana coletiva e construir o património de amanhã
			I.1.2 Empreender uma reabilitação dinâmica e prospetiva
			I.1.3 Assegurar os usos do património sem pôr em causa o seu caráter e as suas qualidades
			I.1.4 Salvaguardar edifícios ameaçados segundo o princípio da reabilitação mínima
			I.2.1 Melhorar o ambiente e a qualidade de vida de toda a população
			I.2.2 Garantir o acesso a uma habitação satisfatória e adequada para todos
			I.2.3 Melhorar a habitação mantendo in situ os grupos mais desfavorecidos
			I.2.4 Melhorar a qualidade dos espaços e equipamentos públicos para benefício de todos os residentes
			I.2.5 Tornar as habitações reabilitadas mais atrativas que as novas em termos de custos
			I.3 Coesão territorial
			I.3.1 Promover a variedade funcional tendo em consideração a compatibilidade entre funções
			I.3.2 Evitar a segregação das funções mais fracas e a monofuncionalização de áreas urbanas
			I.3.3 Respeitar a morfologia específica dos tecidos antigos
			I.3.4 Adequar as funções dos centros históricos
			I.3.5 Assegurar a continuidade entre os tecidos antigos e a cidade como um todo
			I.4 Desenvolvimento sustentável
			I.4.1 Tomar a reabilitação urbana um instrumento-chave do desenvolvimento sustentável
			I.4.2 Proteger o ambiente urbano e reduzir a poluição e outros malefícios
			I.4.3 Evitar o desperdício de materiais, energia e espaço
			I.4.4 Reduzir o tráfego viário e promover o transporte público
			I.4.5 Organizar uma mobilidade sustentável através da implementação de um plano de mobilidade
	II. Melhorar o bem-estar e qualidade da população	HUMANOS	II.1 Desenvolvimento local
			II.1.1 Criar crescimento económico baseado na iniciativa local
			II.1.2 Aproveitar melhor o potencial económico da reabilitação no que se refere ao trabalho intensivo
			II.1.3 Propor um novo modelo de desenvolvimento local sustentável
			II.1.4 Promover um desenvolvimento turístico sustentável nos tecidos antigos
			II.2.1 Ajudar a melhorar o tecido social através da valorização do tecido urbano
			II.2.2 Consolidar a integração social através da integração espacial das diferentes comunidades
			II.2.3 Manter ou aumentar a diversidade social como fator de coesão
			II.2.4 Combater a segregação e apoiar a variedade social em todas as suas formas
			II.3.1 Construir uma identidade local fundada no reconhecimento da diversidade local
			II.3.2 Contribuir para resolução pacífica de conflitos através da tolerância
			II.3.3 Encorajar a apropriação por parte dos residentes da área onde habitam através da interpretação
			II.3.4 Garantir a todos o direito à cultura, de acordo com a nova abordagem ética

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004).
- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009).

*Melhorar a
qualidade das
componentes
Espaciais/
Territoriais*

As atuações para melhorar as componentes do território incidem sobre a envolvente paisagística, as infraestruturas, os espaços públicos, a rede viária, o edificado e aspetos ambientais.

Estas atuações devem estar associadas a políticas de património cultural, de habitação, de ordenamento do território e ambiente, para responder aos desafios enquadrados nas seguintes temáticas:

Conservação integrada do património

A conservação integrada, para defender o património e a sua integração na vida atual, tem em conta o valor de uso e observa os princípios da intervenção mínima e da demolição excecional na salvaguarda de imóveis em risco; respeita os valores patrimoniais da identidade coletiva; acautela a qualidade da construção atual e a sua correta integração na envolvente.

Admite a adaptação a funções contemporâneas, com novos usos quando não é possível o uso inicial.

Direito à habitação

Este direito social pode ser proporcionado pela reabilitação urbana em intervenções para melhorar o quadro de vida das populações, conferindo-lhes boas condições de habitabilidade, beneficiando a manutenção dos residentes no local e a diversidade social, evitando a gentrificação.

Estas atuações devem ser implementadas com a melhoria dos espaços públicos para favorecer a convivência e o sentido de identidade.

Coesão territorial

A coesão territorial refere-se ao equilíbrio entre as diversas áreas, à escala da cidade. Para estes equilíbrios contribuem diversas iniciativas como a promoção de boas condições de acessibilidades, a diversidade funcional entre usos compatíveis, a defesa da função habitacional, a requalificação das funções urbanas dos centros, o respeito pela morfologia urbana dos centros antigos e a promoção de continuidades das escalas urbanas na garantia da ligação espacial, económica e cultural.

Os objetivos podem ser atingidos com a ajuda de instrumentos como planos de mobilidade, de desenvolvimento, regulamentos municipais, etc.

A coesão territorial relaciona-se com a coesão social ao contribuir para atenuar tensões sociais.

Desenvolvimento sustentável

O desenvolvimento sustentável traduz-se na aplicação dos princípios de sustentabilidade à reabilitação urbana e reflete-se na capacidade em adaptar as intervenções às necessidades atuais. Relaciona-se com a redução de poluição, com a mobilidade sustentável, com a reutilização de elementos da construção e proteção do ambiente.

A reabilitação urbana pode contribuir para a redução de ruídos e da emissão de gases, mediante ações para melhorar a circulação e o sistema de transportes públicos.

A reabilitação urbana evita a expansão urbana e consequentes ampliações das redes de infraestruturas.

*Melhorar a
qualidade das
componentes de
Vida da
População*

Paralelamente à beneficiação do suporte físico, as atuações para melhorar a qualidade de vida da população pressupõem políticas nos campos económico, social e cultural, com respostas a longo prazo, segundo desafios de:

Desenvolvimento local

O desenvolvimento local consiste na mobilização integrada de forças locais para um projeto de mudança e requer o debate de problemas ao nível local, para procurar respostas, com auxílio do Estado.

Apoia-se no desenvolvimento económico endógeno, envolvendo os setores que podem contribuir para a revitalização social e económica, e acrescenta um potencial económico ao valor cultural. Este potencial reflete-se na economia, no emprego, no comércio e nos serviços, fazendo acrescentar benefícios colaterais na imagem geral da cidade, por reforçar a sua identidade e acrescentar vantagens para a competitividade.

Coesão social

A coesão social refere-se à igualdade de oportunidades dos cidadãos relativamente aos direitos sociais e económicos. Enquanto projeto de desenvolvimento social, implica especial atenção aos grupos desfavorecidos.

No campo da reabilitação urbana, o objetivo de coesão social implica que os problemas de habitação, da saúde, do emprego, da cultura, tenham tratamento integrado e articulado com intervenções no tecido urbano, para melhorar a habitação, os espaços públicos, as infraestruturas e o património.

Respeito pela diversidade cultural

O respeito pela diversidade cultural opõe-se à uniformização induzida pela globalização e estimula a apropriação. Requer o conhecimento do valor patrimonial local e está relacionada com a multiculturalidade.

As políticas de apoio social e de regulação das iniciativas de reabilitação urbana podem contribuir para este objetivo.

As políticas de proteção e de conservação do património contribuem para facilitar o acesso à cultura favorecendo a construção da identidade local.

Para melhorar, simultaneamente, as características espaciais do território e a qualidade de vida da população, a reabilitação urbana é encarada como um processo contínuo, no qual se inter-relacionam uma multiplicidade de matérias, sendo as ações sobre o território indissociáveis da população.

Qualquer uma das metas, espaciais/territoriais e população, requer a aplicação integrada de políticas locais que respondam a objetivos enquadrados nos dois âmbitos. Os objetivos a atingir, e as temáticas que os enquadram, devem ser integrados num projeto urbano / plano de desenvolvimento urbano que requer metodologias adequadas pois trata-se de uma abordagem para além da exclusiva delimitação física.

III.2.3 | Metodologia: etapas do processo

A reabilitação urbana ao preocupar-se com a melhoria da qualidade de vida da população e com a sustentabilidade em sentido alargado requer uma complexidade e quantidade de informação que remete a abordagens estratégicas e integradas.

A integração é indispensável no desenvolvimento de todas as etapas do processo, requer a interdisciplinaridade para a abordagem integrada das diversas dimensões: física, ambiental, cultural, sócio-económica e financeira.

O Conselho da Europa, para além de enumerar os objetivos da reabilitação urbana, define também quais os meios de ação necessários para a concretização das várias etapas do processo, devendo os meios de ação propostos satisfazer a um conjunto de princípios democráticos.

“Respeito pelos direitos humanos”

“(…) que pressupõe a participação pública na vida da comunidade, o respeito pelos direitos dos outros, o direito de propriedade, o direito à vida privada, a liberdade de reunião, o direito a uma informação pluralista, a liberdade de expressão e não discriminação. Obviamente, inclui também o direito à habitação, ao património cultural e ao ambiente.”⁸³¹

⁸³¹ CONSELHO DA EUROPA, cit.269, p.101. (Tradução livre)

“Preeminência do debate democrático”

“A preeminência do debate democrático como forma de legitimar e dar sentido à acção pretendida. (...) é um meio de legitimação e de conferir significado à acção empreendida. O processo de tomada de decisão no que respeita à reabilitação (...) deve envolver a actualidade, através do debate, todos aqueles a que diz respeito (decisores, técnicos e residentes).”⁸³²

“Desenvolvimento de procedimentos e de instituições democráticas”

“(...) como meio de legitimar plenamente as autoridades eleitas democraticamente. De acordo com o princípio da subsidiariedade, pressupõe complementaridade entre os poderes e as actividades dos diversos níveis de governo (local, regional, nacional e europeu). É uma advertência de que não há monopólio no que respeita ao interesse público.”⁸³³

Sendo o principal objetivo a ação, o processo por etapas vem permitir a passagem da estratégia à ação, integrando as diversas políticas públicas (de âmbito territorial e humano).

O processo estrutura meios de ação que se concretizam em três etapas sequenciais:

- I. Diagnóstico
(Identificar forças, fraquezas e perspetivas)
- II. Estratégia
(Articular compromissos e objetivos visando estabelecer um plano de ações)
- III. Intervenções concretas
(Programadas de acordo com as prioridades)

A primeira etapa corresponde à identificação prévia dos problemas a que é preciso responder, elaborando análises detalhadas às várias escalas.

A segunda etapa, define a estratégia a aprovar pelas autoridades, relaciona políticas integradas e a participação dos agentes para definir compromissos e objetivos a concretizar num plano de ação.

A terceira etapa corresponde à implementação (intervenções concretas), concretizando o definido no plano de ação, respeitando prioridades e respetiva calendarização (associada a um plano de financiamento).

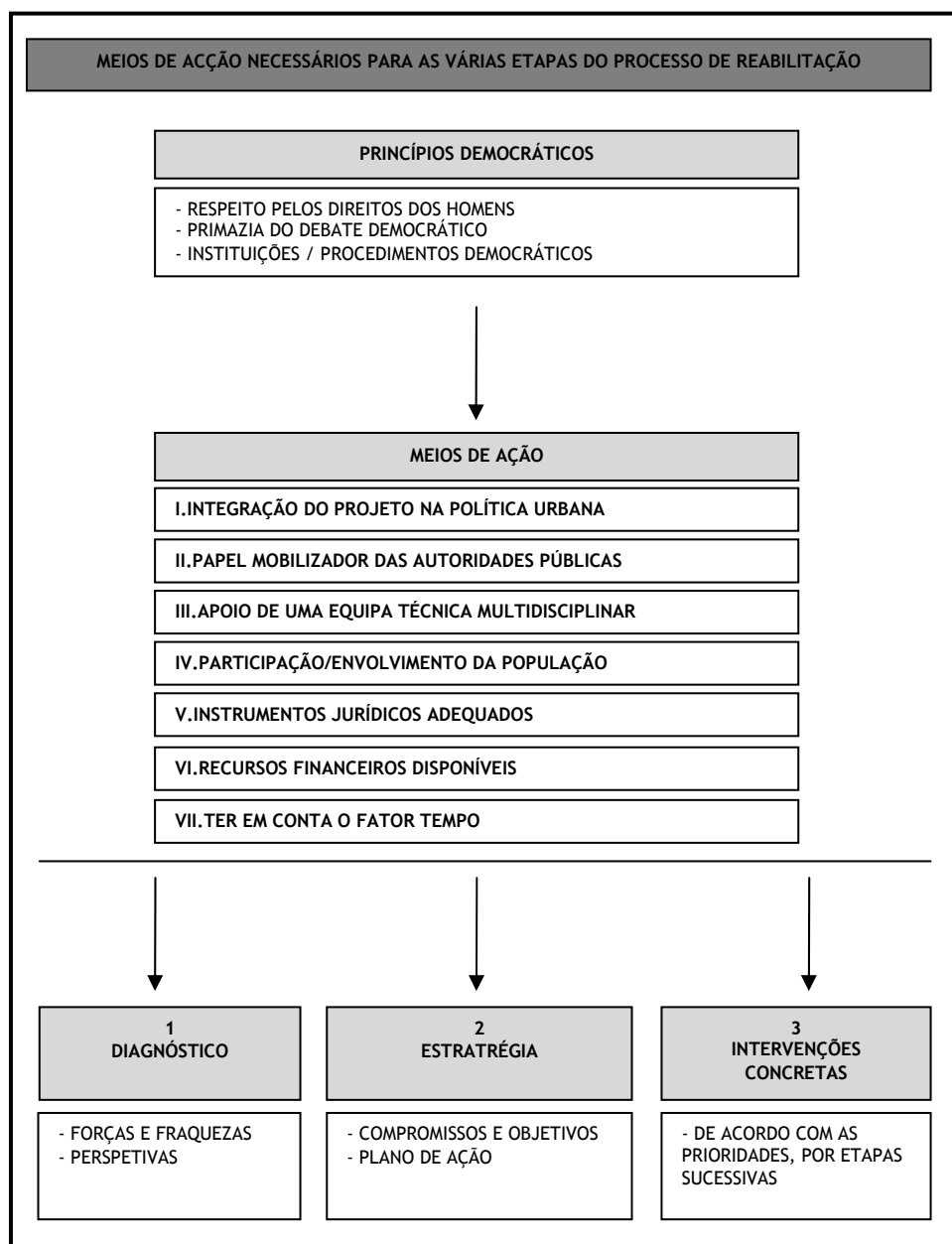
O fluxograma seguinte estrutura os meios de ação necessários na concretização das etapas do processo determinado pelo Conselho da Europa, sintetizando a proposta dos princípios e meios de ação dos processos de reabilitação urbana.

⁸³² Ibidem, p.101. (Tradução livre)

⁸³³ Idem, p.102. (Tradução livre)

Fluxograma III.11

“Meios de ação necessários para as várias etapas do processo de reabilitação”



“These means of action for urban rehabilitation must comply with the democratic principles that have been promoted by the Council of Europe since 1960s.

Their implementation should take place as soon as the evaluation has been carried out. Leadership of the public authority, support of the technical teams and residents’ participation should all be brought to bear throughout the period of the project.

Another factor needed to guarantee success is the political approval of each step of the process (evaluation, strategy and actual intervention).”

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004) p.102.
(Tradução livre)

III.2.4 | Metodologia: meios de ação

Segundo a orientação do Conselho da Europa, para concretizar as políticas de reabilitação urbana, nos âmbitos territorial e humano, a intervenção pública tem que estar ligada a meios de ação eficazes que consistem em:⁸³⁴

- I. *Integração do projeto na política urbana;*
- II. *Papel mobilizador das autoridades públicas;*
- III. *Apoio de uma equipa técnica multidisciplinar;*
- IV. *Participação/ envolvimento da população;*
- V. *Instrumentos jurídicos adequados;*
- VI. *Recursos financeiros disponíveis;*
- VII. *Ter em conta o fator tempo.*

Estes meios de ação incluem “os aspectos políticos, humanos, legais e financeiros do «enquadramento da ação pública» que é necessário em qualquer projeto de reabilitação. Este enquadramento deve satisfazer os requisitos específicos do projeto em questão: deve ser flexível e adaptado ao contexto local e ao tipo de ação ser empreendida.”⁸³⁵

III.2.4.1 | Integração do projeto na política urbana

(A operação de reabilitação urbana deve ser parte integrante de uma política urbana)

“The rehabilitation project must be an integral part of an overall urban development plan.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.
Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.106.

A integração do projeto na política urbana de forma coerente refere-se ao tratamento do projeto de reabilitação urbana como uma operação urbanística inserida na política urbana local, que parte da identificação e da hierarquização das características fundamentais (valores patrimoniais, estado da habitação, tecido social, equipamentos e serviços, acessibilidades) e dos problemas a resolver, e deve conduzir a uma estratégia de desenvolvimento, a transpor para ações concretas.

A reabilitação urbana parte de uma análise detalhada da área de intervenção devendo o diagnóstico desenvolver-se a partir dos problemas e das oportunidades diagnosticadas e ampliar-se à escala da cidade, antes da definição da estratégia.

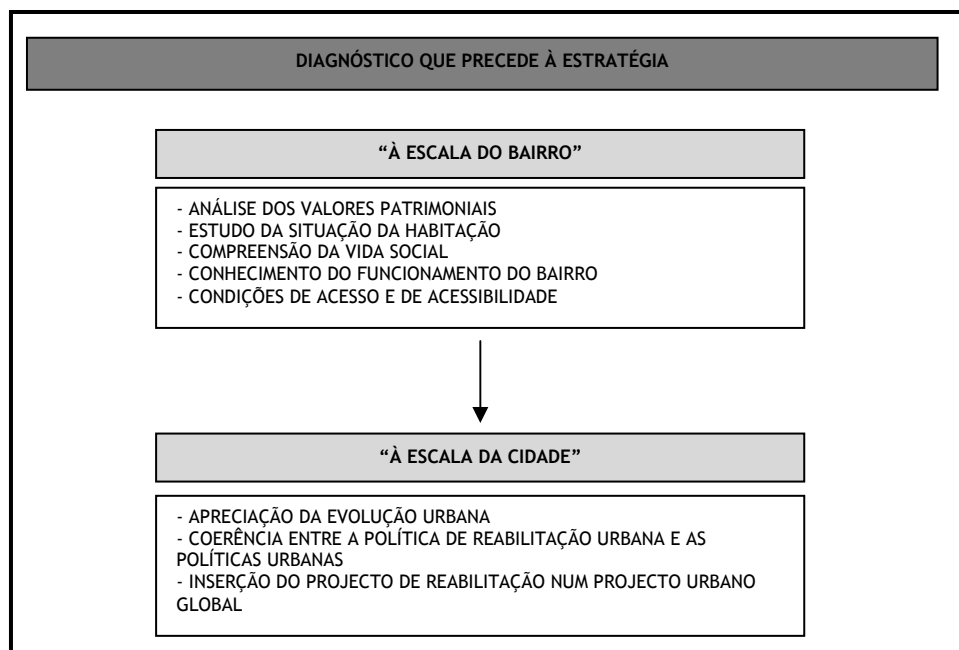
⁸³⁴ Enumeração extraída, Ibidem, p.101. (Tradução livre)

⁸³⁵ Idem, p.101. (Tradução livre)

Desta forma, procura-se garantir uma articulação da operação de reabilitação urbana (“à escala do bairro”) com o desenvolvimento urbano do território onde se insere (“à escala da cidade”), garantindo a coordenação entre a política de reabilitação urbana e as políticas urbanas, numa lógica de desenvolvimento urbano mais amplo.

Fluxograma III.12

“Diagnóstico que precede à estratégia”



“Carrying out an analysis begins by identifying the priority characteristics of the district, to be conserved and enhanced by the rehabilitation project. Identifying problems to be solved in the future is also a necessary part of the analysis.

Then the job of analyzing the existing situation must be extended to the whole town/city, before defining the rehabilitation strategy (issue, objectives, means). This approach means the rehabilitation project can be included in the overall urban development.”

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004) p.107.
(Tradução livre)

III.2.4.2 | *Papel mobilizador das autoridades públicas*

(As autoridades públicas devem ser os motores do processo)

“Rehabilitation operations involve close co-operation between private stake-holders (owner occupiers, tenants, real-estate operators) and the public authorities.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.
Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.107.

Tendo em conta a diversidade dos intervenientes, o primeiro fator de sucesso de uma operação de reabilitação urbana *“é um compromisso político firme e inabalável, independentemente das restrições e dificuldades a serem ultrapassadas.”*⁸³⁶

O papel mobilizador do poder político implica um necessário envolvimento nas três etapas do processo:

I. Na fase de diagnóstico:

Para garantir o desenvolvimento dos estudos necessários ao levantamento da situação existente sendo que o resultado do diagnóstico carece de validação pelas autoridades públicas.

II. Na fase de desenvolvimento da estratégia:

Para definir opções estratégicas baseadas no diagnóstico aprovado; estas opções estratégicas devem ser transpostas para planos urbanísticos, ou planos de ação a curto prazo, enquadrados nas grandes opções do município.

III. Nas operações concretas:

Com envolvimento no campo social, na valorização e reutilização de edifícios antigos, no fortalecimento da rede de equipamentos, na intervenção em espaços públicos, no controlo do mercado imobiliário, na realização de uma política fundiária através da dinamização de instrumentos (como expropriação, aquisição, ou outros) e na introdução de incentivos financeiros à reabilitação urbana com objetivos sociais.

O papel mobilizador do poder político reflete-se na gestão integrada do processo de reabilitação urbana, devendo as autoridades públicas assegurar mecanismos de coordenação horizontal (coordenação da multidisciplinaridade), vertical (coordenação dos vários níveis de poder) e territorial (relação da área de estudo com as áreas vizinhas), atendendo à complexidade dos problemas e à diversidade de escalas de abordagem.

III.2.4.3 | Apoio de uma equipa técnica multidisciplinar

(É necessária uma equipa técnica multidisciplinar de apoio a todo o processo)

“Any rehabilitation project is a technically complex operation. It requires established professional know-how based on numerous skills.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.
Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.110.

⁸³⁶ Ibidem, p.107. (Tradução livre)

O apoio de uma equipa multidisciplinar cuja composição pode variar nas diferentes fases, é indispensável, devido à complexidade dos processos de reabilitação urbana.

No desenrolar do processo, as equipas técnicas apoiam os procedimentos de carácter jurídico, financeiro e administrativo, elaboram simulações de financiamento, programas de financiamento e preparação da montagem das operações. Apoiam ainda no terreno os trabalhos, o diálogo e a discussão pública com a população, identificam atores, propõem estratégias e soluções adaptadas.

III.2.4.4 | Participação/envolvimento da população

(A população tem de ser envolvida)

“A rehabilitation Project clearly requires solid technical skills and political commitment, but that is not all.

It has to be developed and implemented together with the residents who are most directly affected by the project. This means that the project must be based on regular exchanges and debates with population, ie with the community.”

CONSELHO DA EUROPA - Guidance on Urban Rehabilitation.
Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.112.

A participação da população, e de outras entidades com interesses, deve ser garantida pela participação alargada, nas várias fases do processo, respeitando regras pré-definidas.

A participação na construção do projeto, envolve debates com a população, para decidir o que mais convém à coletividade, podendo inclusive conduzir a modelos de coprodução.

Na fase de diagnóstico, a participação pode complementar as abordagens técnicas. Na fase de debate público, pode contribuir para avaliar o impacto local da estratégia de intervenção preconizada.

O envolvimento da população nas diversas fases do processo pode ser fator facilitador tanto da sua construção como posteriormente na sua implementação.

III.2.4.5 | Instrumentos jurídicos adequados

(Têm de existir instrumentos adequados)

“Public authorities, if they to carry out their rehabilitation programmes successfully, working with the private sector (owners and investors) need appropriate legal instruments, primarily in the field of land-use policy and town planning.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.

Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.116.

Os instrumentos jurídicos de urbanismo e de política fundiária, ao nível nacional e local, são uma das bases para apoiar a intervenção pública nos processos de reabilitação urbana, designadamente, no relacionamento com o setor privado e na coordenação com as diversas ações e agentes envolvidos.

É preciso proceder ao levantamento da estrutura legal que rege a atividade urbanística na área territorial objeto de intervenção: planos, loteamentos, construção, e outros temas relacionados. Importa dispor do levantamento exaustivo dos instrumentos disponíveis relativos a política fundiária, para apoiar as operações na garantia da defesa de propósitos sociais, expropriações, ou negociações que envolvam acordos.

Todo este processo pode justificar a elaboração de um plano de gestão com o objetivo de *“garantir a harmonização e coordenação entre as várias medidas tomadas e as partes interessadas.”*⁸³⁷

III.2.4.6 | Recursos financeiros disponíveis

(Têm de existir recursos financeiros na garantia de resposta ao plano de financiamento)

“If a rehabilitation project is to be feasible, there have to be financial resources. The resources available and the planned work have to be closely matched for the project to be realistic and operational.”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.

Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.119.

⁸³⁷ Ibidem, p.119. (Tradução livre)

É necessário inventariar os meios financeiros disponíveis aos diversos níveis, enquadrados nas políticas setoriais nacionais, regionais e locais, para verificar se são adequados às ações propostas, considerando-se a possibilidade de parcerias entre organismos públicos, parcerias com privados (empresas, proprietários, ONG.), e com parceiros europeus, ou ainda ações de caráter exclusivamente privado segundo as orientações pré-definidas.

Apesar da tendência para reforçar o papel do setor privado no financiamento de grandes projetos, sublinha-se o caráter imprescindível da intervenção pública para coordenar os diversos atores, os meios, e os procedimentos a adotar em novas formas de contratualização.

A intervenção pública é indispensável para garantir os objetivos sociais (não rentáveis) da reabilitação urbana, para reforçar políticas fundiárias e intervir no funcionamento do mercado fundiário, e também para defender a manutenção das populações nos bairros envolvendo diversos atores e meios financeiros.

Para garantir equilíbrios sociais, deve ser considerado o financiamento público da política de habitação através da criação de habitação em áreas de reabilitação urbana e a prestação de ajudas específicas a proprietários residentes com baixos recursos.

III.2.4.7 | Ter em conta o fator tempo

(Tem de ser tido em conta o fator tempo)

“The whole rehabilitation process - analysis, strategic choices and implementation - takes place over several years (...)”

CONSELHO DA EUROPA - *Guidance on Urban Rehabilitation*.

Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004, p.122.

O tempo está associado à necessidade de programar o processo de reabilitação urbana, desde o diagnóstico, opções estratégicas e operacionalização.

A necessidade de aprofundar análises físicas e sociais, perante problemas complexos, podem torná-las mais demoradas. Igualmente, a compreensão e a apreciação do projeto pela população requerem tempo para gerir e assimilar a informação disponibilizada.

Desta forma, o processo é desenvolvido ao longo do tempo, é executado por etapas e obedece a programações anuais para articulação de objetivos, prazos e recursos financeiros.

Igualmente, a avaliação dos resultados processa-se ao longo do tempo, podendo implicar revisões, enquanto procedimentos de verificação/reformulação do processo de reabilitação urbana.

A tabela seguinte enumera (e densifica) os meios de ação propostos pelo Conselho da Europa.

Tabela III.22

“Sumário dos meios de ação necessários para o sucesso de uma política de reabilitação”

SUMÁRIO DOS MEIOS DE AÇÃO NECESSÁRIO PARA O SUCESSO DE UMA POLITICA DE REABILITAÇÃO	
I.	INTEGRAÇÃO DO PROJETO NAS POLITICAS URBANAS
I.1	<p>Conceber o projeto “à escala do bairro”</p> <ul style="list-style-type: none"> - analisar os valores arquitetónicos - estudar a situação da habitação - compreender a vida da comunidade - compreender o modo de funcionamento do bairro - examinar o acesso aos serviços e equipamentos e a acessibilidade da área
I.2	<p>Integrar o projeto “à escala da cidade” (contexto urbano mais amplo)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ter em conta as transformações urbanas - o projeto de reabilitação tem de ser parte integrante de um plano global de desenvolvimento urbano
II.	PAPEL MOBILIZADOR DAS AUTORIDADES PÚBLICAS
II.1	Compromisso das autoridades públicas antes e após o projeto
II.2	Envolvimento das autoridades públicas na fase de análise
II.3	Intervenção pública na fase de planeamento estratégico
II.4	Intervenção pública na fase de implementação
II.5	Uma gestão continuada para uma abordagem integrada e coordenada
III.	APOIO DE UMA EQUIPA TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR
III.1	Natureza multidisciplinar das equipas técnicas
III.2	Intervenção técnica na formulação do projeto
III.3	Intervenção técnica da montagem do projeto
III.4	Intervenção técnica na fase de implementação
III.5	O papel do projeto no apoio social
IV.	PARTICIPAÇÃO / ENVOLVIMENTO DA POPULAÇÃO
IV.1	Envolver de toda a população
IV.2	Envolver a população na fase de análise
IV.3	Envolver a população na fase de planeamento estratégico
IV.4	Envolver a população na fase de implementação
IV.5	Conseguir um maior envolvimento mediante a coprodução
IV.6	Conceber mecanismos de participação democrática
V.	INSTRUMENTOS JURIDICOS ADEQUADOS
V.1	Instrumentos jurídicos para a política de uso do solo
V.2	Instrumentos jurídicos para regular o planeamento urbano
V.3	Elaboração de um plano de gestão da reabilitação urbana
VI.	RECURSOS FINANCEIROS DISPONIVEIS
VI.1	Parcerias eficazes entre setor público e setor privado
VI.2	Apoio financeiro dos organismos regionais, nacionais e europeus
VI.3	Necessidade de alcançar um equilíbrio entre público e privado
VI.4	Financiamento público para a política da habitação
VII.	TER EM CONTA O FATOR TEMPO
VII.1	Ter em conta o tempo durante todo o processo de reabilitação urbana
VII.2	Uma abordagem por etapas sucessivas possuindo grande visibilidade

Fontes:

- CONSELHO DA EUROPA (2004).
- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009).

Capítulo III.3 | Da instrumentação à intervenção: *atuação estratégica e operacional*

O argumento da ausência de método na reabilitação urbana esbateu-se com a divulgação das orientações do Conselho da Europa (2004), objeto de análise no capítulo anterior.

As orientações apontadas pelo Conselho da Europa propõem uma metodologia própria para o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana, como um processo que se desenvolve segundo uma base de referência que articula vários conhecimentos e meios de ação para passar à prática, tendo por base uma abordagem estratégica.

Para o desenvolvimento da vertente da abordagem estratégica, mais especificamente enquanto vertente da “atuação estratégica e operacional”, propomos a análise projeto “*Innovative Urban Planning and Management*” - IUPM (1998-2001) integrado no INTERREG IIC - cooperação transnacional para o desenvolvimento do território, na sua proposta de operacionalização de intervenção à escala local.

Progressivamente assiste-se a semelhanças processuais que operam em escalas macro, por exemplo, ao nível da operacionalização e aplicação dos Fundos Estruturais da UE. Desta forma, e em muito semelhante, propomos igualmente a análise do estudo “*Políticas Públicas de Revitalização Urbana - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN*” (2005).

III.3.1 | Projecto “*Innovative Urban Planning and Management*” (IUPM)

Pareceu-nos pertinente a inclusão da análise deste projeto face à semelhança da proposta de atuação com as orientações do Conselho da Europa, nas especificidades do plano de ação.

Contudo importa referir a dificuldade de acesso a informação sobre o mesmo, dada a distância temporal da sua realização.⁸³⁸

Pela pertinência do projeto, recorreu-se à análise do mesmo, desenvolvida no trabalho elaborado pela autora Ana Pinho onde sistematiza os principais aspetos do mesmo.⁸³⁹

⁸³⁸ Foi produzido um guia do projecto IUPM, com orientações concretas para a sua execução, contudo este guia já não se encontra disponível da sua página inicial www.ensure.org, tendo a mesma sido desactivada.

⁸³⁹ PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85.

Enquadramento

O projeto “*Innovative Urban Planning and Management*” (IUPM), que decorreu entre 1998 e 2001, teve o seu enquadramento no INTERREG IIC - cooperação transnacional para o ordenamento do território,⁸⁴⁰ através do qual era possível obter financiamento para redes transacionais de cooperação e de troca de experiências e conhecimento em matéria de ordenamento do território, onde se incluía a reabilitação urbana.

Este projeto tinha como objetivo elaborar um método de atuação que permitisse às comunidades locais desfavorecidas, em áreas urbanas degradadas, conceber e implementar processos de reabilitação urbana, tendo por base uma orientação de sustentabilidade local com a consciência das várias dimensões, e ampla parceria, que implicam este tipo de processos.

Para além do seu carácter exemplificativo, incluindo um conjunto de objetivos e princípios semelhantes a diversos projetos e experiências que estavam a ser realizados no âmbito dos processos de reabilitação urbana no final dos anos noventa, veio dar a conhecer as atividades que estavam a ser financiadas pela UE, ao nível das redes de cooperação, e a troca de experiências transnacionais com relevância na área da reabilitação urbana.

Modelo metodológico

O projeto IUPM propunha uma metodologia (em dez passos) que incluía:

- I. *Introdução de métodos de análise urbana;*
- II. *Discussão sobre os papéis dos diversos atores no processo de planeamento;*
- III. *Estudo de campo de quatro áreas urbanas pertencentes a três cidades diferentes (Copenhaga, Rostock e Vilnius);*
- IV. *Introdução de planeamento multidimensional;*
- V. *Elaboração de estratégias de planeamento participadas;*
- VI. *Formulação preliminar de projetos-piloto para nas áreas de estudo;*

⁸⁴⁰ “Este projecto foi realizado por um conjunto variado de actores, que englobaram autoridades locais e organismos de investigação de vários países da região do Mar Báltico (Dinamarca, Alemanha, Lituânia, Polónia, Estónia), bem como instituições do governo central, como o Instituto Dinamarquês de Planeamento Urbano. O projecto foi co-financiado pelo INTERREG IIC e pelo Ministério da Habitação e dos Assuntos Urbanos da Dinamarca. A coordenação do projecto coube também à Dinamarca.

A enumeração dos participantes no projecto não é fortuita. O facto de este projecto ter uma forte participação da Dinamarca e da Alemanha, que já tinham uma considerável experiência em abordagens descentralizadas, participadas e de base comunitária, explica em larga medida a razão pela qual, em meados da década de noventa, um projecto que conta com a participação de uma série de municípios, mas não com representantes da população, se propõe contribuir para o “empowerment” dessa própria população e é tão crítico relativamente a certas posições centralistas, frequentemente assumidas pelos poderes públicos, mesmo os locais. Também é sintomático das dificuldades e necessidades que os poderes públicos que pretendem empreender este tipo de abordagens sentem. Por outro lado, não deixa de ser interessante verificar que este esforço em prol das acções com base nas comunidades não tem origem nas próprias comunidades. Se por um lado se pode argumentar que isto se deve à falta de capacidades e de competências dos actores locais para tomarem a iniciativa - o que é a principal justificação para o seu “empowerment” -, por outro lado não deixa de ser um pouco paradoxal, exactamente no âmbito dos processos de “empowerment”, serem de novo actores externos à comunidade os que supostamente sabem e tentam implementar a solução para os problemas dessa mesma comunidade, embora já não se esteja a falar de resultados mas sim de processos.” Ibidem, p.318-319.

- VII. *Sessões temáticas sobre os vários aspetos da reabilitação urbana;*
- VIII. *Planeamento e implementação dos projetos-piloto;*
- IX. *Seminário para troca de experiências;*
- X. *Desenvolvimento de ferramentas de apoio à definição de estratégias locais, multidimensionais e participadas.*

O projeto defendia a adoção de um conjunto de princípios em todas as intervenções, designadamente:

- I. *Encarar a reabilitação como um processo lento e complexo, com múltiplos atores e múltiplas dimensões de atuação;*
- II. *Basear os processos de reabilitação em estratégias globais, que coordenem todas as ações e projetos, e que tenham por base as necessidades e aspirações dos atores, bem como os problemas e as oportunidades dos territórios e os recursos disponíveis (humanos, físicos, culturais, financeiros, etc.) aos vários níveis (europeus, nacionais, locais, individuais, etc.);*
- III. *Basear a estratégia num profundo conhecimento da área e das dinâmicas em causa (para o que é necessário envolver um amplo leque de atores);*
- IV. *Implementar processos de monitorização e de avaliação dos resultados, que informem a estratégia ao longo de todo o processo, e podendo originar a revisão e o reequacionar da própria estratégia;*
- V. *Reconhecer que uma aposta na comunicação, tanto entre os atores como para o exterior, tem de ser parte integrante de qualquer estratégia de reabilitação.*

No que se refere especificamente ao modelo metodológico proposto pelo IUPM,⁸⁴¹ este identifica várias etapas sequenciais do processo, designadamente:⁸⁴²

*I. “Análise urbana”
(Conhecimento da área a intervir*

- Deve incluir todos os actores, ser um exercício conjunto, partilhado, de todos os que estão envolvidos na reabilitação, focado nos problemas e nas soluções, e coligindo diversos tipos de informação relativamente à situação da área (informação de base como dados estatísticos, bens patrimoniais, funções, equipamentos e infra-estruturas, estado de conservação e condições de habitabilidade, etc.) e aos recursos disponíveis (humanos, físicos, financeiros, etc.).”*
- Deve ser realizada o mais cedo possível, porém, é importante encará-la como um processo, um exercício a efectuar com regularidade, já que a informação usada para orientação inicial pode ser posteriormente redefinida e adaptada a problemas mais particulares e pode ser utilizada*

⁸⁴¹ “(...) modelo metodológico proposto para os processos de reabilitação urbana, aproveitando esta oportunidade para apresentar o tipo base de metodologia que, aparte de alguns aspectos de detalhe, começa a ser defendida e cada vez mais um tema de investigação em muitos dos trabalhos e intervenções de reabilitação urbana a partir da década de noventa.” Ibidem, p.320.

⁸⁴² Idem, p.320.

para vários objetivos ao longo do processo, nomeadamente na monitorização e avaliação, permitindo a contínua adequação da estratégia de reabilitação à evolução do contexto local.

II. Definição de um “Cenário de chegada”

- *Cenário como uma imagem do que se pretende que a área venha a ser após o processo de reabilitação.*
- *Deve ser definido para um horizonte alargado (10/20 anos) e deve ser partilhado por todos os actores.*

III. “Estratégia”

(para alcançar o “Cenário de chegada” formulado)

- *Concebida a partir da situação actual e com os recursos (humanos, logísticos, temporais, financeiros, etc.) disponíveis.*
- *Estratégia definirá as metas gerais, baseadas em valores definidos e nas abordagens e métodos a adoptar. Para cada meta devem ser definidos objectivos mensuráveis, que quando alcançados darão resposta a essa mesma meta. Para facilitar o planeamento da acção, a prioridade dos objectivos deve também ser claramente definida.*⁸⁴³

IV. “Planeamento da acção” e “Mobilização de recursos”

(Após a definição da “Estratégia” e que devem ocorrer simultaneamente)

- *O “planeamento da acção” deverá ter em conta a prioridade dos objectivos mensuráveis, as condições pré-existentes, as abordagens e métodos escolhidos, as responsabilidades previstas dos actores e os recursos previsíveis.*
- *Como para as mesmas condições pré-existentes, diferentes abordagens e métodos implicam diferentes recursos para atingir o mesmo objectivo, as actividades de “planeamento da acção” e de “mobilização de recursos” não só devem ser feitas simultaneamente, como deve haver uma constante troca de informação entre estas.*

⁸⁴³ “**Metas:** fins estratégicos gerais a atingir com a reabilitação urbana. São abstractas e qualitativas, dificilmente quantificáveis. Resultam da decomposição do Cenário de chegada. O conjunto de metas de uma estratégia deve ser capaz de traduzir todos os aspectos do Cenário de chegada.

Os **valores** de uma estratégia de reabilitação urbana são princípios muitas vezes implícitos, mas que orientam a actividade e servem de norma aos juízos práticos. Enunciam o que é, não somente desejado mas desejável, e guiam todo o processo. Todos os actores devem participar e acordar na definição dos valores e princípios de uma estratégia de reabilitação urbana. (Por exemplo, a participação é um dos principais valores deste estudo, do que decorre que todos os actores devem participar e acordar na definição dos valores e princípios de uma estratégia de reabilitação urbana.)

Abordagem: modo de proceder adoptado ao enfrentar um problema, baseado nos valores. Deve ser acordada por todos os actores e determina “como agir”.

Método: procedimento sistemático que antecipadamente regulará uma sequência de operações a executar, com vista a atingir um certo resultado. Deve consistir numa combinação de instrumentos e na forma de os usar. (Por exemplo, considerando a participação como um valor, a abordagem seria formular o processo de reabilitação baseado na participação e o método iria então montar as estruturas que permitiriam aos actores participar e aplicar os instrumentos (parcerias, grupos de trabalho, fóruns, etc.).

Objectivos: propósitos quantitativos, detalhados e concretos, a atingir a curto/médio prazo. Os objectivos são definidos a partir das metas a atingir. São orientados para resultados mensuráveis que quando alcançados dão resposta a uma meta. (Por exemplo, se a área sofrer de uma alta taxa de desemprego, uma meta será diminuir a taxa de desemprego e um objectivo poderá ser reduzir essa mesma taxa em 2% num prazo de 2 anos.)” In PINHO, Ana Cláudia da Costa, cit.85, p.321; GUERRA, I. [et al], cit.360, pp.30-31.

V. “Plano de acção” (Tradução da “Estratégia” em acção)

Este é um plano detalhado de como atingir os objectivos mensuráveis, com os recursos disponíveis num dado prazo de tempo.

O seu grau de pormenor é muito superior ao da estratégia. O “plano de acção” deve ser estrategicamente fragmentado em peças operacionais de menor escala (Programas Operacionais, Projectos e Acções) que darão resposta a objectivo específicos.

“Programas Operacionais”

- São sistemas de serviços, oportunidades ou projectos, normalmente concebidos para dar resposta a uma necessidade pública.
- Podem ser organizados em conjuntos de projectos e/ou simples tarefas.

“Projectos”

- São conjuntos de acções relacionadas e orientadas para resolver um problema concreto.

“Acções”

- Podem constituir-se em projectos, ou simples tarefas.

Tabela III.23

Projeto IUPM | “Plano de ação”: Programa operacional / Projeto / Ação

	PLANO DE AÇÃO		
	PROGRAMA OPERACIONAL	PROJETO	AÇÃO
DESCRIÇÃO	- plano detalhado de como atingir um conjunto coerente de objetivos mensuráveis, com os recursos disponíveis, num dado prazo de tempo; - é um sistema integrado de serviços, oportunidades, projetos e/ou ações, normalmente concebido para dar resposta a um conjunto coerente de objetivos mensuráveis.	- um conjunto de ações e tarefas concertadas, concebido para dar resposta a um objetivo específico ou a um conjunto estrito de objetivos relacionados, com os recursos disponíveis num dado prazo de tempo.	- conjunto de tarefas relacionadas, orientadas para resolver um problema concreto ou alcançar um objetivo específico.
BASE	- objetivos prioritários; - métodos e abordagens escolhidos; - responsabilidades dos vários atores; - recursos previsíveis.	- objetivos prioritários; - métodos e abordagens escolhidos; - responsabilidades dos vários atores; - recursos previsíveis.	- objetivos prioritários; - métodos e abordagens escolhidos; - responsabilidades dos vários atores; - recursos previsíveis.
CONTEÚDO	- descrição da(s) meta(s) e dos objetivos mensuráveis a que dá resposta; - abordagem e metodologia a adotar; - conjunto dos projetos e/ou ações em que se organiza; - relação entre os projetos e/ou ações e os objetivos mensuráveis; - definição dos compromissos, responsabilidades e recursos que cada um dos atores envolvidos acordou aplicar no programa; - plano de financiamento pormenorizado de cada um dos projetos e/ou ações envolvidos; - modo de ativação e utilização dos recursos necessários para que os projetos e/ou as ações atinjam os objetivos; - descrição dos sistemas de monitorização e avaliação.	- descrição do(s) objetivo(s) a que dá resposta; - abordagem e metodologia a adotar; - descrição das ações e tarefas a desenvolver; - definição dos compromissos, responsabilidades e recursos que cada um dos atores envolvidos acordou aplicar no projeto; - modo de mobilização e utilização dos recursos necessários para que as ações atinjam os objetivos; - plano de financiamento pormenorizado; - descrição dos sistemas de monitorização e avaliação.	- descrição do(s) objetivo(s) a que dá resposta; - abordagem e metodologia a adotar; - descrição das tarefas a desenvolver; - definição dos compromissos, responsabilidades e recursos assumidos por cada um dos atores envolvidos; - modo de ativação e utilização dos recursos necessários para que as ações atinjam os objetivos; - plano de financiamento pormenorizado; - descrição dos sistemas de monitorização e avaliação.
ATORES	- a equipa gestora do programa pode ser diferente da equipa que detém a gestão global do processo, embora esta deva estar representada (facilita a coordenação e a comunicação, dando maiores garantias de uma correta orientação do programa); - os atores para quem os objetivos a alcançar são mais relevantes devem estar representados na equipa gestora do programa; - todos os atores que venham a ser afetados pelo programa devem ser envolvidos.	- grupos de atores, que podem estar organizados de formas diversas, para quem os objetivos a alcançar são mais relevantes; - todos os atores que venham a ser afetados pelo projeto devem ser envolvidos.	- atores individuais ou grupos – normalmente aqueles para quem o(s) objetivo(s) a alcançar é(são) mais relevante(s); - todos os atores que venham a ser afetados pela ação devem ser envolvidos.

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.325.

Para assegurar a coesão de um processo tão longo e complexo como a reabilitação urbana, é necessário criar mecanismos de monitorização e avaliação dos resultados da intervenção e das dinâmicas que se geram em cada momento do processo.

O processo de monitorização e avaliação é importante para detetar novas oportunidades, problemas inesperados e a verificação e evolução dos resultados, de forma a viabilizar a atualização e/ou correção do planeamento sempre que necessário. Desta forma será possível incorporar e potenciar as dinâmicas que vão sendo criadas ao longo da intervenção.

VI. Avaliação e a monitorização

- Devem ser processos em que devem estar envolvidos múltiplos actores, o que não impede que certas tarefas devam ser coordenadas por equipas externas ao processo.

O modelo metodológico, em muito associado à operacionalização, pelo IUPM para processos de reabilitação pode ser sistematizado através do esquema identificado na figura seguinte, relacionando sequencialmente as etapas enunciadas.

Igualmente, faz-se uma sistematização das principais etapas do modelo metodológico através da tabela complementar à imagem.

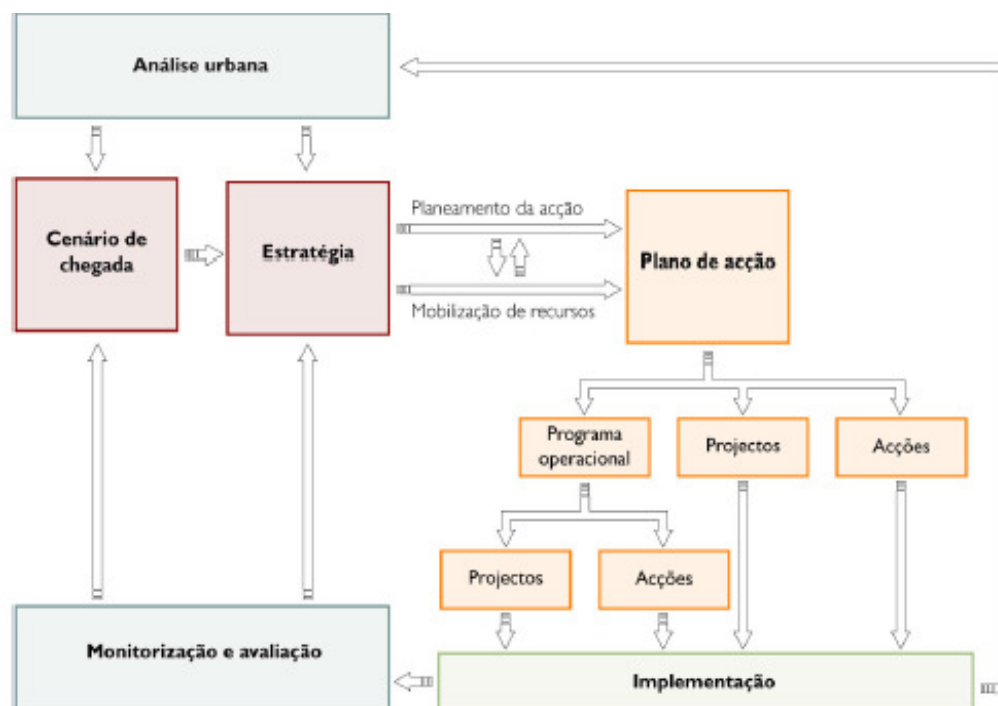


Figura III.138

Projeto IUPM | Modelo metodológico proposto para processos de reabilitação urbana

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.321.

Tabela III.24

Projeto IUPM | Sistematização das principais etapas do modelo metodológico

MODELO METODOLÓGICO	“CENÁRIO DE CHEGADA” (Análise urbana”)	“ESTRATÉGIA” (Planeamento da ação) (Mobilização de recursos)	“PLANO DE AÇÃO” (Programa operacional) (Projetos) (Ações)
ETAPAS			
DESCRIÇÃO	- uma visão partilhada por todos os atores do objetivo pelo qual lutam: o que a área será no futuro (horizonte temporal a longo prazo, 10/20 anos); um cenário de longo alcance mas ligado à realidade.	- uma abordagem para operar a mudança: faz a transição entre um cenário de chegada e o planeamento da ação em concreto; - um entendimento comum de todos os atores de como vão trabalhar para alcançar o cenário de chegada.	- documento apresentado a todos os atores, que resulta da estratégia, traduzindo as metas globais e os objetivos mensuráveis em ação, definindo como serão atingidos, o que fazer e quando.
BASE	- análise urbana; - visão integrada de qual poderá vir a ser o papel da área na cidade/região/país; - interesses, aspirações, desejos dos atores.	- análise urbana; - visão integrada de qual poderá vir a ser o papel da área na cidade/região/país; - diagnóstico aprofundado das condições pré-existentes; - identificação da natureza dos problemas e das necessidades; - recursos (tempo, pessoas, capacidades e aptidões, património construído, fundos, etc.) existentes e previstos; - aspirações que os atores têm para o desenvolvimento da área.	- objetivos prioritários; - métodos e abordagens escolhidos; - responsabilidades dos vários atores; - recursos previsíveis.
CONTEÚDO	- uma visão estratégica de longo alcance e a longo prazo, incluindo qualidades e valores gerais, mas suficientemente concretos para orientar as tomadas de decisão.	- estabelece as metas e os objetivos gerais, explicando o “porquê” e o “como” do processo, baseado nos valores; - relação entre a estratégia apresentada para a área e as estratégias existentes a outras escalas (cidade/região/país); - valores-chave e princípios gerais a seguir por todos os objetivos e ações; - metas gerais e objetivos mensuráveis coerentes entre si e comuns a todo o processo, cobrindo integralmente todo o leque dos problemas e das necessidades; - relação existente entre as metas e os objetivos e o contexto; - hierarquização de prioridades entre os objetivos; - definição de abordagens e métodos concertados para atingir os objetivos; - clarificação detalhada dos compromissos, das responsabilidades e dos recursos que cada um dos atores acordou aplicar no processo de reabilitação (em especial das autoridades públicas, que devem desde logo assumir quais os apoios a conceder durante todo o processo); - descrição geral do processo a longo prazo; - cronograma geral e orçamento previsto.	- objetivos prioritários e métodos e abordagens escolhidos; - compromissos, responsabilidades e recursos de cada um dos atores, em cada momento do processo; - os programas operacionais, projetos e ações isoladas, que no seu conjunto darão resposta integral aos objetivos mensuráveis; - modo de ativação e utilização dos recursos necessários para que as ações atinjam os objetivos; - cronograma detalhado e justificado dos programas, projetos e ações a executar ao longo de todo o processo e a duração individual de cada um deles; - orçamento detalhando os recursos envolvidos (incluindo as fontes de financiamento) em cada programa, projeto e ação previstos.
ATORES	- partilhado por todos os atores; - concebido em conjunto, logo tornando-se parte da construção da própria equipa e do consenso.	- realizado por uma equipa que deve ser equilibrada em termos de conhecimento (técnico e da área), interesses dos atores, poder e capacidade (se não for possível ter representantes de todos estes quadrantes na equipa, estes devem no mínimo estar representados num painel consultivo); - todos os atores devem contribuir; - a liderança da conceção da estratégia deve, preferencialmente, caber à autoridade pública, mas a iniciativa e liderança do processo poderá eventualmente ser assumida por outros atores/conjunto de atores.	- realizada em princípio pela equipa que elaborou a estratégia e que é responsável pela gestão global do processo; - devem ser consultados atores que não pertençam à equipa, sempre que nesta não estejam representados equilibradamente o poder, o conhecimento, a capacidade de atuação e os interesses de todos os atores; - todos os atores devem contribuir.
FASEAMENTO	- fase inicial, mas revisto sempre que alterações na área (induzidas pelo próprio processo ou não) ou nos atores o justifiquem: não é estático: deve evoluir com a área e os atores e com as ambições dos atores para a área.	- deve ser definida logo no início do processo, para deste modo mobilizar atores e recursos; - a reabilitação é um processo não-linear, pelo que terá de se rever a estratégia ao longo do tempo; - a estratégia deve ser flexível de modo a refletir a mudança sem perder a orientação e a coesão.	- pode começar a ser concebido ao mesmo tempo que a estratégia, e completado após esta estar definida (o plano de ação é uma peça essencial para iniciar as operações no terreno, para mobilizar atores e recursos, pelo que é do interesse do processo que este seja completado o mais cedo possível); - tal como a estratégia, o plano não é estático, devendo evoluir refletindo alterações na estratégia e/ou nas circunstâncias, ou sempre que tal seja aconselhado pelos resultados da monitorização e avaliação.
VANTAGENS	- mais motivador do que princípios ou objetivos abstratos; - cativa os atores pelo poder da imagem, do que “poderá vir a ser”, aumentando o desejo e a convicção que a melhoria de vida na área é possível;	- assegura a coesão do processo de reabilitação; - mobiliza o empenho e o compromisso dos atores; - faz a ligação entre diferentes programas operacionais sucessivos, ou a decorrer	- é voltado para a ação, facilmente apreendido e programa abordagens setoriais, ligeiras e de rápidos resultados; - assegura a coesão do processo de reabilitação; - por ser voltado para a ação, é um

	<ul style="list-style-type: none"> - faz a transição ao nível global entre várias escalas (região/cidade/bairro); - auxilia na orientação para os resultados tanto ao nível local como, mais importante, ao nível global; - incide nos resultados e não nos processos e nos meios de os alcançar; - ajuda a verificação, durante o processo, o que é preciso fazer/corrigir para atingir os resultados 	<p>simultaneamente na área, concertando esforços;</p> <ul style="list-style-type: none"> - permite aos atores focalizarem-se nos objetivos mensuráveis, enquanto os direciona para um fim comum: o cenário de chegada; - guia os atores para trabalharem juntos para o mesmo fim, enquadrando as tomadas de decisão isoladas, as negociações de ação conjunta, e as ações individuais dos atores; - ao revelar as relações entre as metas e os objetivos e o contexto permite que, se existirem alterações de contexto, haja flexibilidade para que isso se reflita nas metas e nos objetivos, - permite aferir o empenho efetivo dos diferentes atores ao processo. 	<p>instrumento-chave na mobilização do empenho e do compromisso dos atores;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garante a coesão entre ações simultâneas realizadas autonomamente por atores diferenciados; - permite aos atores focalizarem-se nos objetivos mensuráveis; - enquadra as tomadas de decisão isoladas, as negociações de ação conjunta, e as ações individuais dos atores.
DESvantagens	<ul style="list-style-type: none"> - conseguir motivar a participação de todos os atores numa fase preliminar do processo; - conceber o cenário como orientação para a ação e não como um quadro que se pendura na parede: deve ser utilizado para formular e reajustar a estratégia; - manter o cenário vivo: voltar a ele e questioná-lo durante o processo. 	<ul style="list-style-type: none"> - conseguir o essencial apoio e compromisso pleno das autoridades públicas; - conseguir motivar os atores para contribuir para a definição da estratégia e para orientar as suas ações individuais por ela; - definir valores-chave de forma relevante para o contexto e aplicável às metas; - definir valores-chave de forma compreensível e atrativa para todos os atores (os atores têm de acreditar tanto nos valores como nas metas e nos objetivos definidos); - contrariar a tendência do nível político em dar prioridade a objetivos fáceis que não encerrem conflito; - dificuldade em conseguir financiamento, quando necessário, para a fase de elaboração da estratégia (pagar a consultores e à equipa técnica, recursos logísticos, etc.); - sendo a autoridade pública a liderar o processo, esta poderá não ter como valores-chave para a reabilitação a participação e o "empowerment"; - se o processo for liderado por outra entidade, há o risco de a estratégia ser distorcida para servir os interesses particulares da liderança; - a entidade líder do processo poderá tender para uma simplificação dos problemas e para uma abordagem setorial aos mesmos; - os atores na área alteram-se ao longo do tempo, pelo que se a estratégia tiver sido uma mera negociação entre atores e não abranger o maior espectro possível de interesses, não sobreviverá a essa mudança; - manter a estratégia flexível sem perder a orientação e a coesão. 	<ul style="list-style-type: none"> - contrariar a tendência do nível político em dar prioridade a objetivos fáceis que não encerrem conflito; - realizar uma previsão correta dos recursos disponíveis a longo prazo; - ter em cada altura os recursos disponíveis para as abordagens e os métodos desejados.

Fontes:

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009) p.322-324.

O projeto IUPM contribuiu como um bom exemplo da importância da parte processual das intervenções de reabilitação urbana, enquanto atuação estratégica e operacional.

Assiste-se progressivamente a semelhanças processuais entre estas abordagens de escala local, e as abordagens macro-escala, por exemplo, ao nível dos Fundos Estruturais da UE.

A aposta no planeamento estratégico, em processos integrados, não é específica da reabilitação urbana, podendo aplicar-se a todos os domínios e escalas do desenvolvimento.

III.3.2 | Atuação estratégica e operacional: estruturação

No seguimento da análise efetuada de uma proposta operacional de atuação local, projeto IUPM, propomos agora a análise do estudo *“Políticas Públicas de Revitalização Urbana - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN”*, enquanto proposta de operacionalização e formulação de políticas a serem integradas no período de programação financeira 2007-2013.

Este estudo, elaborado em outubro de 2005, teve por base as especificações técnicas para a realização de um estudo sobre *“Contribuições para a Formulação de Políticas Públicas no Horizonte 2013 relativas ao tema Revitalização Urbana”* indicado pelo Observatório do QCAIII, com objetivo principal de criar uma base de orientações tendo em conta três pressupostos estruturais.

Esses pressupostos estão relacionados com o enquadramento geral comunitário e as negociações para o ciclo 2007-2013 e os desafios associados, tendo em conta uma necessária reflexão sobre os anteriores ciclos de intervenção comunitária em que Portugal esteve integrado.⁸⁴⁴

Desta forma, o estudo propõe-se como *“um instrumento e um veículo para uma reflexão estratégica sobre a revitalização urbana, com vista à formulação estratégica e operacional das actuações a concretizar no próximo ciclo de financiamento estrutural comunitário”*⁸⁴⁵ visando a resposta a três objetivos:

⁸⁴⁴ “1 - No enquadramento geral comunitário, interessa ter em conta, ou contribuir, para: a) as negociações sobre o próximo ciclo das políticas estruturais para o período 2007-2013 e a sua base orçamental; b) o debate entre os Estados-membros acerca das propostas relativas às Orientações Estratégicas Comunitárias para a Coesão; ou c) a necessidade de apresentação das propostas nacionais com vista ao estabelecimento do novo enquadramento estratégico e as abordagens operacionais para o apoio estrutural comunitário no horizonte de 2013.

2 - Alguns desafios são previsíveis para o próximo ciclo (2007-2013) como a redução global dos recursos financeiros disponíveis e a repartição desigual dos financiamentos estruturais comunitários às diferentes regiões (NUTSII). Estes dois factores implicam, sobretudo, um maior rigor em termos de articulação entre financiamentos de origem nacional e de origem comunitária, determinando níveis mais elevados de selectividade das operações apoiadas e condicionando as políticas públicas temáticas e territoriais (na identificação e definição das prioridades estratégicas a prosseguir).

3 - Interessa ainda reflectir de um modo crítico sobre os anteriores ciclos de Intervenção Estrutural Comunitária - QCA I (1988-1993); QCA II (1994-1999) - e o que decorre actualmente - QCA III (2000-2006): diagnósticos sectoriais, temáticos ou territoriais (baseadas em análises SWOT); instrumentos operacionais de intervenção; estudos de avaliação. E se em alguns casos, a consistência global das intervenções foi influenciada por uma sobre-valorização da dimensão dos ‘pontos fracos’ dos respectivos diagnósticos que corresponderam, geralmente, a estratégias de intervenção de carácter defensivo (‘superar as debilidades’). Noutros casos, nem sempre a transposição das grandes orientações estratégicas para a dimensão operacional foi plenamente conseguida.” In GUERRA, I. [et al], cit.360, pp.2-3.

⁸⁴⁵ Idem, p.3

I. Identificação dos desígnios fundamentais

(“conjunto de elementos que caracterizam a desejável situação de chegada - 2013”)

Identificação dos factores críticos

(“questões associadas ao(s) desenho(s) da(s) actuação(ões) e à sua gestão: arquitectura institucional, envolvimento de agentes, participação”)

Que fundamentem uma política pública de revitalização urbana para o futuro, e dos objectivos gerais e específicos;

II. Análise crítica dos Diagnósticos, Estratégias e Programas de Intervenção sobre a problemática em causa

Identificando contributos (positivos e negativos) para a estratégia a desenvolver em 2007-2013;

III. Análise prospectiva das dinâmicas de revitalização urbana para o horizonte de 2013

Identificando a diversidade de situações passíveis de intervenção; resultados materiais e imateriais a alcançar; realizações necessárias e adequadas para a sua concretização; e tradução em metas quantificadas e calendarizadas; estruturação de um quadro de base.

O estudo propõe-se como um documento de trabalho sobre o qual se pode construir “um processo de reflexão e sistematização das grandes questões que se colocam ao processo de revitalização no território nacional, médio e longo prazo.” Desta forma, o estudo incide sobre os contributos para uma “visão estratégica sobre a revitalização urbana, mas também aponta alguns contributos para uma política de revitalização.”⁸⁴⁶

Para uma resposta aos propósitos colocados, o estudo debruçou-se na análise da situação concreta das necessidades do país em termos de revitalização, remetendo para a análise crítica de exercícios de planeamento refletidos em programas urbanos do QCA III aplicados no contexto nacional.

⁸⁴⁶ Ibidem, p.4.

Importa fazer registo do conceito de “revitalização urbana” assumido pelo estudo:⁸⁴⁷

“Propõe-se que o conceito de Revitalização Urbana seja entendido sobretudo como uma estratégia e um processo, distinguindo-se da generalidade dos programas urbanísticos, de um modo geral sem transversalidade e integração nas suas linhas de actuação.

*Neste sentido, a revitalização urbana desenvolve estratégias e promove um processo com carácter inclusivo e integrador, capaz de provocar iniciativas, projectos e actuações - de carácter transversal e sectorial, sendo um instrumento de gestão colectiva do território com capacidade para utilizar como recursos próprios programas urbanos muito diferenciados, de cariz mais social, económico ou cultural.”*⁸⁴⁸

São identificados três objetivos fundamentais caracterizam o processo de revitalização urbana, enquanto planeamento estratégico transversal, designadamente:⁸⁴⁹

- 1. Promover e manter a diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida das populações;*
- 2. Implementar projectos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e*

⁸⁴⁷ Importa fazer nota do enquadramento de conceitos proposto pelo estudo, desta forma, enumera e clarifica conceitos apresentados (renovação, reabilitação, requalificação, promoção urbana e territorial, revitalização): “Sem uma grande preocupação de destrinça, interessa neste relatório delimitar o “mercado das ideias” para a intervenção, ou os principais consensos sobre os conceitos aparentados, o que nos permite, por um lado, distanciarmo-nos deles e, por outro lado, redefinir o nosso próprio posicionamento. Sendo mais sucintos, todos estes conceitos atrás apresentados e a sua operacionalidade enquanto Programas e Projectos, podem integrar-se numa intervenção mais vasta de revitalização urbana.

É neste contexto conceptual, de diferentes modelos de intervenção (nem sempre claramente distintos, raramente indissociáveis na intervenção face a um território), que se discutem as principais tendências no que se refere às políticas urbanas e territoriais, relacionadas com a revitalização nos últimos 20 anos.

(...) As experiências realizadas questionam o conteúdo (demasiado físico) das operações, mas também as formas de gestão: processos burocratizados, sem participação pública e frequentemente conflituais.

A palavra de ordem é integrar: integrar dimensões de intervenção; integrar funções urbanas; integrar parceiros e recursos. Nesse contexto, a revitalização assenta na implementação de um processo de planeamento estratégico, capaz de reconhecer, manter e introduzir valores de forma cumulativa e sinérgica. Isto é, intervém a médio e longo prazo, de forma relacional, assumindo e promovendo os vínculos entre territórios, actividades e pessoas. Não é, portanto, um ou uma soma de projectos ou de programas introduzidos num dado território, procurando antes garantir uma operação sustentável, a níveis diferenciados, em interdependência no desenho da intervenção ou na sua implementação, como: 1. a performance económica e financeira (economic viability); 2. a sustentabilidade física e ambiental (environmental responsibility); e 3. a coesão social e cultural (social and cultural equity).

(...) A um nível mais genérico e operacional, a abordagem da revitalização confronta-se com a proliferação de noções potencialmente concorrentes: renovação, reabilitação, requalificação, etc., podendo organizar-se a literatura existente em torno de três posições distintas:

- Considerar a revitalização social, enquanto dimensão contida noutras noções, nomeadamente na de planeamento urbano; - Considerar a revitalização como conceito-mãe que alberga outras noções; - Defender a natureza distinta das problemáticas sem que isso implique a recusa de eventuais relações substantivas entre os fenómenos que elas recobrem.” Ibidem, p.22.

⁸⁴⁸ Idem, p.25

⁸⁴⁹ Enumeração extraída de: Idem, pp.225-26.

direccionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, actividades económicas e populações;

3. Monitorizar os objectivos, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os actores desde a fase de concepção da estratégia à execução de objectivos.

Neste sentido, no presente estudo é assumido como um processo e estratégia na articulação de territórios diferentes, (em escalas e relações) e cruzamento de esferas de decisão de escala diferenciada (vertical: hierarquias diferenciadas / horizontal: multiplicidade de iniciativas setoriais co influência no território).

No contexto da presente tese importa o contributo deste estudo enquanto proposta de uma visão estratégica operacional, numa vertente instrumental e de sistematização.

III.3.2.1 | Desafios e objetivos

Desafios

Na discussão sobre o tema da intervenção urbana integrada e estratégica, o estudo destaca quatro grandes desafios fundamentais:⁸⁵⁰

I. Aumentar a eficácia e a eficiência do sistema urbano

Promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e inter-cidades (inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano).

II. Dinamizar a sociedade civil

Promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico.

III. Promover uma intervenção urbana equilibrada e articulada

Tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais.

IV. Contribuir para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos)

Propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.

⁸⁵⁰ Enumeração extraída de: Ibidem p.25.

Objetivos

Igualmente, o estudo enumera três objetivos fundamentais caracterizam o processo de revitalização urbana, enquanto planeamento estratégico transversal:⁸⁵¹

I. Promover e manter a diversidade e a integração das esferas do desenvolvimento económico, social e do ambiente urbano, de modo a aumentar a qualidade de vida das populações;

II. Implementar projectos de desenvolvimento estratégicos, operadores de desenvolvimento e orientadores da mudança, antecipando problemas e direccionando soluções, procurando sinergias entre diferentes territórios, actividades económicas e populações;

III. Monitorizar os objectivos, considerando tanto os problemas como as oportunidades do território no mesmo processo de planeamento, decisão e intervenção estratégica, implicando os actores desde a fase de concepção da estratégia à execução de objectivos.

III.3.2.2 | Dimensões

A análise crítica dos programas urbanos do QCAIII desenvolvidos em contexto nacional (local) permitiu identificar seis dimensões de integração, designadamente:

- I. Integração sistémica: pensar global, agir local;
- II. Integração das dimensões físicas com as dimensões económicas, sociais, culturais e ambientais;
- III. Da reparação à prevenção;
- IV. Intervenção dos atores privados: empresas (mas não só);
- V. Espaço de gestão coletiva e de reforços do papel regulador do Estado;
- VI. Sustentabilidade e inovação.

I. Integração sistémica: pensar global, agir local;

Os programas não esgotam as outras políticas territoriais, com as quais devem estar relacionados e ser coerentes, nomeadamente:

a) Ligação às políticas de solos

- Fomentar a existência de instrumentos ao dispor da Administração Pública para intervir de modo eficaz no funcionamento do mercado do solo (Ex. criação de bolsas de terrenos municipais que assegurem a existência de bens integrados no domínio municipal, disponíveis em valores

⁸⁵¹ Enumeração extraída de: Ibidem, p.26.

suficientes para influenciar políticas de solos - influenciar a actuação dos proprietários privados, nomeadamente no que respeita à disponibilização de solos para fins públicos, condição fundamental para envolver os parceiros privados na tarefa de revitalização urbana).

b) Ligação à política nacional de habitação

- Definir um conjunto alargado de medidas de regulação da oferta e procura habitacional e facilitando o acesso ao “direito à habitação” e ao “direito à cidade”.

c) Ligação aos vários instrumentos de planeamento a implementar ou implementados:

- Assegurar, ao nível dos planos municipais, a compatibilidade entre as opções de planeamento previstas no PDM e os programas de revitalização urbana (...);*
- Diminuição das áreas classificadas como urbanas e urbanizáveis, e realocização destas ao longo de eixos de territórios prioritários, articulando diferentes tecidos urbanos residenciais, secundários e terciários, dotados dos necessários equipamentos e infraestruturas;*
- Miscigenização de actividades no espaço urbano, criando condições para que os espaços reabilitados sejam espaços “vivos”, o que só se conseguirá se neles poderem ser desenvolvidas actividades que garantam a sua sustentabilidade económica;*
- Criação potencial de ZUP (Zonas de Urbanização Prioritária), no sentido de estancar as urbanizações desgarradas e consequente interdição de loteamentos fora destas zonas;*
- Reforço e requalificação dos centros urbanos tradicionais e implementação de novas centralidades como pólos de agregação de tecidos dispersos;*
- Criação/requalificação de espaços públicos enquadrados por tecidos residenciais.*

II. Integração das dimensões físicas com as dimensões económicas, sociais, culturais e ambientais

Conciliar dimensões urbanísticas, arquitectónicas e patrimoniais, com objectivos económicos e sociais.

Um progressivo reconhecimento de que o território são as pessoas, fez acompanhar os processo de reabilitação física com os de qualificação social.

(...)

Os espaços locais são encarados cada vez mais como espaços de oportunidade, e os programas de revitalização como meios de inovação e experimentação social, ecológica, de participação, cooperação e gestão inovadoras.

III. Da reparação à prevenção;

Uma abordagem preventiva e não apenas reparadora dos problemas, activando programas e financiamentos para evitar a degradação física e social, agindo sobretudo ao nível local, adaptando-se às especificidades de cada área territorial e agindo a montante dos problemas (lutar contra os processos desvitalização).

IV. Intervenção dos actores privados: empresas (mas não só)

As operações intervêm em territórios em larga medida de propriedade ou de uso de actores privados - proprietários do solo, das casas, inquilinos, trabalhadores da área, etc., cuja adesão é indispensável. (...)

O espaço não é propriedade do Estado, sendo embora regulado por ele. É produzido e apropriado por uma grande diversidade de actores sociais, e a capacidade de construir projectos colectivos e accionar sinergias que rentabilizem os recursos privados e harmonizem interesses contraditórios é também uma dimensão indispensável dos programas de reabilitação.

V. Espaço de gestão colectiva e de reforços do papel regulador do Estado

Em processos de reabilitação urbana chamam a atenção para a importância do processo de gestão colectiva destes espaços e, muito concretamente, para a necessidade imperiosa de envolvimento dos públicos-alvo.

A revitalização urbana pressupõe formas de fazer específicas, com inovação na criação de figuras de gestão para a transformação da forma de agir do Estado, que tem de actuar em sentidos pouco habituais: inserção temporal de medição dos processos urbanos, convergência de acções governamentais sectoriais, articulação de diferentes escalas de intervenção, combinação de contributos de actores sociais muito dissemelhantes.

VI. Sustentabilidade e inovação

Um dos desafios dos programas de revitalização é a sua capacidade de inovação nas várias dimensões que mobiliza (...).

A dimensão experimental dos projectos de revitalização urbana parte das potencialidades do local que lhe dão novas capacidades de desenvolvimento sustentado.

III.3.2.3 | *Formulação de um modelo*

O estudo avança, igualmente, com a estrutura de um modelo de atuação definindo as etapas sequências de abordagem. Estas etapas em muito se assemelham com as propostas no projeto IUPM.

“Cenário de chegada”

É proposto que o processo deve iniciar-se com a definição de um “Cenário de chegada”.

“Este cenário de chegada é uma imagem do que se pretende que a área venha a ser após o processo de revitalização (definido para um horizonte alargado de 10 a 20 anos) e deve ser partilhado por todos os actores.”⁸⁵²

“Estratégia”

Após a formulação do “Cenário de chegada” deve ser definida uma “Estratégia” para o atingir, tendo como referência a situação atual e com os recursos disponíveis (humanos, logísticos, temporais, financeiros, etc.).

A “Estratégia” define:⁸⁵³

I. Metas gerais (baseadas em valores definidos)

Para cada meta devem ser definidos objectivos mensuráveis que, quando alcançados, darão resposta a essa mesma meta; a prioridade dos objectivos deve ser claramente definida.

II. Abordagens e métodos a adoptar

A abordagem deve ser ajustada por todos os actores e determina a forma e modo como actuar.

⁸⁵² Ibidem, p.30.

⁸⁵³ *“Metas: fins estratégicos gerais a atingir com a revitalização urbana. São abstractas e qualitativas, dificilmente quantificáveis. Resultam da decomposição do cenário de chegada. O conjunto de metas de uma estratégia deve ser capaz de traduzir todos os aspectos desse mesmo cenário.*

Os valores de uma estratégia de revitalização urbana são princípios muitas vezes implícitos, mas que orientam a actividade e servem de norma aos juízos práticos (ex. Livro Branco da Revitalização Urbana). Enunciam não somente o que é desejado, mas também desejável, e guiam todo o processo. Todos os actores devem participar e acordar na definição dos valores e princípios de uma estratégia de revitalização urbana. Por exemplo, a participação é um dos principais valores deste documento, do que decorre que todos os actores devem participar e acordar na definição dos valores e princípios de uma estratégia de revitalização urbana.

Abordagem: modo de proceder adoptado ao enfrentar um problema, baseado nos valores. Deve ser acordada por todos os actores e determina “como agir”.

Objectivos: propósitos quantitativos, detalhados e concretos, a atingir a curto/médio prazo. Os objectivos são definidos a partir das metas a atingir. São orientados para resultados mensuráveis que quando atingidos dão resposta a uma meta.” Idem, pp.30-31.

Após a definição da “Estratégia”, há dois processos que devem ocorrer simultaneamente:

“Planeamento da acção”

Ter em conta a prioridade dos objectivos mensuráveis, as condições pré-existent, as abordagens e métodos escolhidos, as responsabilidades previstas dos actores e os recursos previsíveis.

“Mobilização de recursos”

As condições pré-existent exigem diferentes abordagens e métodos que implicam diferentes recursos e a sua mobilização.

As atividades de “Planeamento da ação” e de “Mobilização de recursos” não só devem ser elaboradas simultaneamente, como devem dar um constante “feedback” uma à outra.

“Plano de Ação”

A estratégia será traduzida em ação através do “Plano de ação”, designado neste estudo como “Plano de Revitalização”. Este plano visa atingir os objetivos mensuráveis, com os recursos disponíveis, num dado prazo de tempo, sendo o seu grau de pormenor muito superior ao da “Estratégia”.

O “Plano de ação” fragmenta-se em peças operacionais de menor escala que darão resposta aos objetivos específicos do plano:

- I. Programas operacionais*
- II. Projetos*
- III. Ações*

Alguns elementos base do “Plano de ação” pressupõem:⁸⁵⁴

- a) A relação entre a “Estratégia” apresentada para a área e as estratégias existentes a outras escalas (cidade/região/país);*
- b) Os valores chave e princípios gerais a seguir por todos os objectivos e acções; metas gerais e objectivos mensuráveis coerentes entre si; relação existente entre as metas, os objectivos e o contexto;*
- c) A definição de abordagens e métodos concertados para atingir os objectivos;*
- d) A clarificação dos compromissos, responsabilidades e recursos que cada um dos actores acordou aplicar no processo de revitalização (em especial das autoridades públicas);*
- e) A descrição geral do processo a longo prazo; cronograma; programas operacionais, projectos e acções isoladas que no seu conjunto darão resposta integral aos objectivos.*

⁸⁵⁴ Enumeração extraída de: Ibidem, p.32.

A figura esquematiza, na sua organização sequencial, as etapas do processo enquanto atuação estratégica e operacional, nas suas fases e elementos constituintes.



Figura III.139

Esquema de modelo de estratégia possível num processo de revitalização

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] (2005) p.32.

Importa fazer referência a dois aspetos referenciados no estudo como sendo parte integrante do processo:

Ativar diferentes modelos de participação;

É importante o envolvimento da comunidade (por um lado, saber com quem é preciso aprender, por outro, saber com quem se quer caminhar), obrigando a planear, desenhar e implementar uma estratégia, a medir os resultados, e provocar uma disseminação e continuidade sistemática dessa intervenção.

Monitorização e avaliação.

Orientação para os objetivos mensuráveis previstos no “Plano de ação”

O estudo faz referência à necessidade de “desenvolver um processo de planeamento integrado, multidimensional” utilizando e promovendo ligações entre territórios, atividades e pessoas, através de :⁸⁵⁵

- a) *Desenvolvimento de estratégias participadas e integradas capazes de afectar as diversas dimensões que afectam cidade (meio físico e ambiental, problemas económicos, sociais);*
- b) *Reabilitação física, social e cultural do território;*
- c) *Promoção de uma economia social local ou urbana (coesão social, actores sociais) e do empreendedorismo; e*
- d) *Implementação de planos de revitalização de médio e longo prazo, capazes de estimular e consolidar a intervenção.*

⁸⁵⁵ Ibidem, p.32.

III.3.2.4 | Modelo de gestão

As dimensões de gestão dos programas, seja qual for o nível a que sejam consideradas (central, regional e local), são elementos centrais no processo e a sua relevância não se restringe a questões de eficácia e coerência na concretização do programa mas “*são sobretudo importantes pelo que podem contribuir de reflexividade para o conhecimento da sociedade portuguesa e, no caso, para o ensaio das formas de intervenção face à revitalização urbana.*”⁸⁵⁶

A complexidade de gestão reparte-se pelas suas componentes (financeiras e organizacionais, entre outras) onde os problemas e as soluções devem estar devidamente equacionados.

O estudo promove a análise e a organização de algumas propostas que advêm de experiências, e de outros processos, de intervenção urbana.

No que se refere às dificuldades de gestão, o estudo identifica-as e coloca-as aos vários níveis: centrais, regionais e locais. Igualmente, enumera onze razões-tipo que poderão estar na origem do insucesso dos programas, identificando como sendo maioritariamente de ordem da gestão.⁸⁵⁷

1. *Ausência de macroestratégia de enquadramento dos vários instrumentos de gestão territorial;*
2. *Dificuldade na coordenação supra municipal/metropolitana - definição de prioridades, complementaridades e sinergias;*
3. *Descontinuidade da liderança dos projectos, que se repercute na descontinuidade do processo de intervenção;*
4. *Excessiva burocracia nos procedimentos de concurso de projectos e de empreitadas que, por vezes, dificulta o cumprimento da programação previamente estabelecida;*
5. *Os Programas que enquadram as intervenções na área social revestem-se de uma burocracia muito pesada;*
6. *Dificuldades de articulação das estruturas locais de gestão do Programa com a orgânica de cada Município;*
7. *Rigidez excessiva na estruturação dos Programas, impedindo uma adaptação às realidades que resultam da implementação dos projectos no terreno;*
8. *Desfasamento entre o projectado e a realidade ao nível da execução;*
9. *Intervenções casuísticas, norteadas pela existência de financiamento e sem atenderem a uma estratégia que integre todas as políticas sectoriais, resultando em respostas desarticuladas e pouco eficazes;*

⁸⁵⁶ Ibidem, p.33.

⁸⁵⁷ “As dificuldades estão mais ou menos identificadas e parece útil citar os resultados de um workshop sobre o tema realizado pela CCDR de Lisboa, onde se identificaram onze razões-tipo que poderão estar na origem de insucessos dos Programas de Requalificação Sócio-Urbanística (...).” Enumeração extraída: Idem, p.33.

10. Desarticulação e desintegração entre as intervenções de tipo físico - equipamentos, recuperação do espaço público - e as intervenções de tipo imaterial, ou de apoio/dinamização social;
11. Falta de sustentabilidade de alguns dos projectos e das acções, inviabilizando/dificultando o seu funcionamento para além da vigência do(s) Programa(s) no âmbito do(s) qual(is) foram concebidos(as).

*Proposta de um
Modelo de
gestão*

O estudo propõe um modelo de gestão que inclui os níveis centrais, regionais e locais de funcionamento articulado, com estruturas próprias, distinguindo as estruturas técnicas das estruturas de decisão.⁸⁵⁸

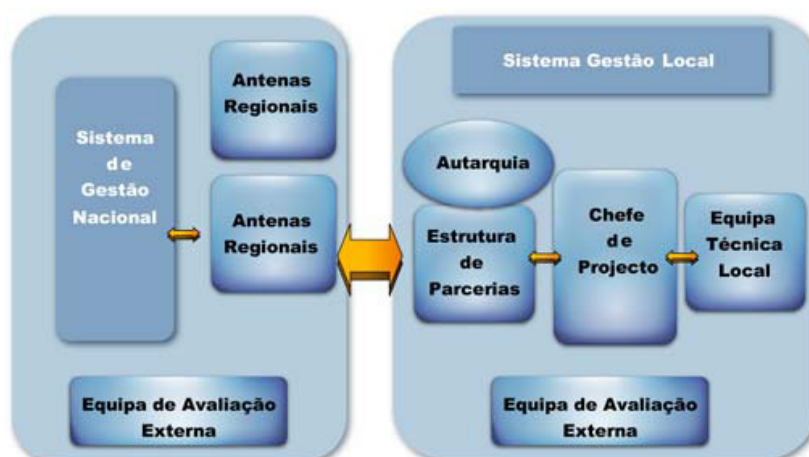


Figura III.140

Modelo de gestão (nacional e local)

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] (2005) p.34.

⁸⁵⁸ “Há alguns pressupostos de base que têm a ver com o conceito e o processo apresentado até agora, bem como com os condicionais que se prevêem no montante e na estrutura dos próximos fundos comunitários: a) Formulação de um único Programa sobre as questões urbanas com os objectivos de revitalização, evitando as redundâncias e disfunções decorrentes da existência de diversos programas com objectivos comuns e, por isso, concorrenciais entre si; b) Definição de um sistema de coordenação nacional e local (dependendo dos montantes financeiros em causa e/ou do número de operações), que permita acompanhar e monitorizar a coerência dos programas, que possibilite a disseminação de boas práticas, e que estimule um funcionamento em rede, com ganhos importantes ao nível da aprendizagem partilhada, e uma maior capacidade de estabelecimento de parcerias alargadas, quer com o sector público, quer com o sector privado; c) Coordenação de cada Projecto de Revitalização específico por um Chefe de Projecto, que detenha legitimidade técnica e política para a intervenção (estratégica, multidimensional, pública e privada); d) Composição multidisciplinar e capacitação técnica diferenciada da equipa de projecto, adequada aos objectivos definidos e às acções propostas em cada ‘território de revitalização urbana’; e) Garantir a contratualização do sistema de parceria no momento da candidatura; que os actores para quem os objectivos a alcançar são mais relevantes estejam representados na equipa gestora do programa; e que todos os actores que venham a ser afectados pelo programa sejam envolvidos; f) Existência de uma consultoria técnica e/ou de um esquema de avaliação on-going monitorizado externamente.” Ibidem, p.35.

I. Sistema de gestão nacional e regional

a) A defesa de um sistema e gestão único e nacional não obedece a qualquer tentativa de centralização, mas antes à necessidade de:

I. Fixação clara de uma visão estratégica, de objetivos e de resultados esperados comuns, mas também proximidade suficiente que permita a máxima flexibilização das soluções concretas, como forma de adequar a natureza genérica da formulação do Programa à diversidade local das realidades existentes e, portanto, dos projetos a concretizar;

II. Estimulo aos mecanismos de aprendizagem partilhada decorrentes de uma lógica de funcionamento em rede, envolvendo as várias entidades presentes nas diversas operações;

III. Equidade no acesso à informação disponível, monitorização comparada das operações em curso e avaliação sistémica do programa;

IV. Disseminação de boas práticas e de partilha de mais valias que decorrem do funcionamento em rede.

b) A melhoria dos resultados depende em muito de melhores processos, ou seja, quanto mais eficazes e funcionais forem os processos, maior será a probabilidade de se obterem bons resultados.

c) Uma maior descentralização, que permita uma maior autonomia de gestão e decisão, permite melhores resultados, em especial quando existe nessa descentralização uma responsabilização das entidades e dos gestores face à execução dos projetos.

d) A necessidade de criar uma cultura orientada para os resultados, onde as estruturas operativas e executoras sejam um instrumento e não um fim em si mesmo.

II. Sistema de gestão local

a) O sucesso da promoção de projetos integrados depende, entre outros fatores, de uma boa articulação entre os vários atores do processo, ou seja, da mobilização face aos objetivos e da operacionalidade conseguida no seio das parcerias necessárias e/ou oportunas para a concretização dos projetos - consórcio de parceria.

Atores do processo:

(i) os promotores e gestores do projeto; (ii) as instituições, organizações e/ou grupos diretamente envolvidas no projeto; (iii) as instituições, organizações e/ou grupos que atuem face aos mesmos objetivos (ou relacionados) ou no mesmo território; (iv) as populações ou grupos específicos a que o projeto se destina.

b) Importa a estruturação do Sistema Local de Coordenação/ Gestão:

- I. As autarquias são, pelo tipo de projeto que se está a referenciar, elementos indispensáveis a constar da estrutura de parceria, mas não precisariam de ser necessariamente os promotores.*
- II. A inclusão de instituições da sociedade civil e, muito particularmente, do setor empresarial, é útil e mesmo desejável.*
- III. Dentro destas várias organizações há atores diversificados e, tradicionalmente, a diferença entre decisores e técnicos é pertinente e indispensável neste contexto, na medida em que exige tipos de participação e organização diferenciados.*

Num sistema de ação importa considerar:

- (i) Nem todos os atores "atuam" ao mesmo nível, importando esclarecer esses níveis e as suas relações de dependência e autonomia;*
- (ii) Muitos dos atores partilham e/ou concorrem em termos das suas missões, importando esclarecer as margens de especificidade e comunalidades e as regras de conciliação e otimização sinérgica dessas missões e dessas margens;*
- (iii) Alguns atores estarão organizados, outros nem tanto, apresentando estruturas e "agilidades" diferenciadas que importa conhecer e esclarecer na estabilização do sistema de regras de funcionamento conjunto e de expectativas de desempenho mútuo;*
- (iv) Independentemente das posições que os atores possam assumir nas parcerias e nos sistemas de ação, eles possuem interesses, motivações, capitais de poder(es), capacidades e potencialidades de participação que importa conhecer, reconhecer mutuamente e consensualizar na sua atuação nos projetos;*
- (v) A incerteza, a turbulência e os conflitos são fatores inerentes aos sistemas de ação que não podem e/ou devem ser evitados, mas cujos efeitos negativos ou desestruturantes podem ser minimizados;*
- (vi) A resistência à mudança é frequente quando um sistema de ação se encontra em desenvolvimento e/ou inicia abordagens novas, sendo necessário antecipar e/ou acautelar esses momentos de forma a desenvolver estratégias que possam ajudar a minimizar os efeitos de "stress" no sistema;*
- (vii) O envolvimento dos atores e a promoção e viabilização de instrumentos de participação é um dos fatores que contribui grandemente para o alargamento de possibilidades de desenvolvimento dos sistemas de ação e da sua produção em termos energéticos e generativos.*

c) *O Sistema de Gestão Local deve estar definido no desenho do projeto ao nível da identificação:*

- I. *dos atores chave;*
- II. *das competências de cada um e dos recursos que disponibilizará para o projeto;*
- III. *dos atores do sistema de ação envolvente e do relacionamento a privilegiar;*
- IV. *das formas de funcionamento, momentos e calendarização.*

“Chefe de Projeto”⁸⁵⁹

A coordenação global do projeto pode ser assegurada por uma instituição ou uma equipa, mas independentemente da opção considerada, sugere-se a existência da figura de “Chefe de Projeto” enquanto coordenador.

“Equipa do Projeto (Equipas Técnicas Locais)”⁸⁶⁰

Para além do coordenador, a existência de uma equipa técnica local, sediada, sempre que possível, na área de intervenção, e cuja necessária composição interdisciplinar dependeria dos objetivos e atividades definidas.

A composição da equipa depende do desenho do projeto; devendo acautelar a ligação entre as equipas de urbanismo e as das ciências sociais e, sobretudo, assegurar um funcionamento coletivo e não divorciado, “forçando” ao olhar integrado indispensável à revitalização do território.

⁸⁵⁹ “Para a identificação do perfil desejado para o exercício da função de Chefe de Projecto, considera-se como proposta as seguintes características:

a) Competências específicas na área do planeamento, construção e avaliação de projectos de desenvolvimento social e metodologias de projecto; b) Experiência alargada de gestão de projectos de intervenção, nomeadamente no domínio da revitalização territorial; c) Aptência e/ou competências específicas para trabalho interdisciplinar, e disponibilidade e/ou competências específicas para participação, desenvolvimento e gestão de parcerias inter-institucionais operacionais.

O Chefe de Projecto deveria assumir as seguintes competências: a) Responsabilidade técnica directa pela operacionalização e prossecução do Projecto, que deverá incluir a totalidade das acções; b) Responsabilidade directa ou participação na mobilização das várias estruturas do Projecto, nomeadamente nos parceiros e na equipa; c) Responsabilidade pela elaboração de propostas de planeamento e de gestão de recursos humanos, materiais e financeiros, a apresentar à gestão nacional do Projecto, bem como os respectivos relatórios de execução no âmbito da implementação do plano de monitorização e avaliação on-going; d) Articulação com a equipa externa de avaliação.” Ibidem, p.38.

⁸⁶⁰ “As Equipas Técnicas Locais teriam como principais competências:

a) Executar as acções definidas pelo projecto, mobilizando os parceiros e recursos necessários; b) Identificar necessidades, rever e propor reajustamentos de objectivos e acções; c) Realizar (por escrito) regularmente um plano detalhado de trabalhos e avaliar a sua concretização; d) Colaborar o desenho e implementação dos mecanismos necessários para um bom funcionamento das parcerias, nomeadamente das instituições que representam, e garantir a participação continuada do público-alvo; e) Desenvolver mecanismos que aprofundem o trabalho interdisciplinar, para que a concretização das diferentes tarefas usufrua das vantagens das diferentes competências.” Idem, p.39.

“Equipa de Avaliação Axterna” / “Estrutura de Apoio Técnico”⁸⁶¹

A inclusão de pessoas profundamente conhecedoras da área, enquanto recurso externo, permite uma economia de tempo e recursos, e colocação à disposição da equipa dados dificilmente conseguidos doutra forma, desta forma podem-se organizar duas figuras essenciais:

- I. “Equipa de Avaliação Externa”*
- II. “Estrutura de Apoio Técnico”*

“Avaliação on-going”

Outro recurso externo é a possibilidade de ser feita uma avaliação on-going.

Trata-se de um instrumento de enorme importância no apoio da implementação de projetos integrados e interdisciplinares, nomeadamente quando integra e acompanha os instrumentos de planeamento desde o seu início.

Este tipo de avaliação pode ser levada a cabo:

- I. “Internamente”,*
- II. “Internamente com apoio externo”*
- III. “Entidades externas”*

(Equipa Externa de Avaliação que garanta uma monitorização continuada dos processo e resultados do Programa).

Trata-se de uma avaliação que acompanha a execução dos projetos⁸⁶² numa atividade reflexiva sobre:

- (i) os resultados;*
- (ii) o desenvolvimentos dos objetivos fixados para se atingir as metas;*
- (iii) as abordagens e métodos adotados;*
- (iv) o desenvolvimento das dinâmicas sobre as quais se está a intervir.*

⁸⁶¹ “Pode, nesse sentido, ser necessário existir financiamento (pagar a consultores e à equipa, recursos logísticos, etc.) para a fase de elaboração da estratégia que, normalmente, é mais difícil de conseguir do que para a fase de implementação.” Ibidem, p.39.

⁸⁶² “Considera-se que seria útil: - que essa avaliação se processe através de um calendário trimestral de acompanhamento; - a existência de momentos anuais de maior aprofundamento, apoiando a realização do plano de avaliação e do plano de actividades para o ano seguinte; - o apoio da equipa de avaliação externa à elaboração de instrumentos de registo e de auto-avaliação complementar à actividade de monitorização mais alargada dos projectos.” Idem, p.40.

Capítulo III.4 | Da instrumentação à intervenção: *uma proposta de*

Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]

III.4.1 | RJRU: componentes

Propomos a sistematização operacional do RJRU, através da construção da matriz MAP_RJRU, sob a proposta de análise e abordagem em três componentes base do diploma:

Componente I. ARU

Componente II. ORU

Componente III. Avaliação e Monitorização

No presente capítulo, elabora-se uma estruturação de conteúdos referentes a cada componente no que se refere a conceito, aplicação e articulação entre si.

Igualmente, decorre da análise das componentes o registo e análise das ARU's constituídas ao abrigo do RJRU, na sua versão inicial, a que denominámos de 1ª geração no registo dos contributos possam dar face ao seu tempo de implementação.

III.4.1.1 | (I) Área de Delimitação Urbana (ARU)

O conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU) por definição conferida pelo RJRU, na sua versão inicial, consistia na *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.”*⁸⁶³

Esta definição sofreu alteração com a L32/2012 que a vem (re)definir como *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em*

⁸⁶³ Nos termos da alínea b), artigo 2º, DECRETO-LEI N°307/2009 - *D.R. I Série* N°206 (23-10-2009); p.7956-7975. *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

*plano de pormenor de reabilitação urbana*⁸⁶⁴, introduzindo a ORU como consequência da delimitação da ARU imputando à ORU a programação e execução com a definição da respetiva estratégia operacional.

Evidencia-se a perda de centralidade da figura da ARU vindo agora reportada toda a programação e execução para uma segunda fase do processo associada à ORU.

A relação entre as duas figuras é feita através:

- I. Da dimensão física, considerando (ou não) a ORU com a mesma delimitação da ARU;
- II. Da dimensão temporal, considerando o prazo máximo de 3 anos para a aprovação da ORU após a aprovação da delimitação da ARU, sob pena da caducidade da mesma; e igualmente pela referência ao prazo máximo de 15 anos de execução da ORU da ARU previamente definida (a uma ARU corresponde uma ORU);
- III. Da dimensão estratégica, e consequentemente programática, na medida em que serão refletidos na programação das ações, a executar na ORU, os objetivos estabelecidos na aprovação da ARU, face às opções estratégicas de desenvolvimento urbano do território municipal.

III.4.1.1.1 | ARU: delimitação

A delimitação de uma ARU determina a assunção, pelo município, da necessidade de congregar numa determinada área um conjunto de intervenções e investimentos, na convergência de uma estratégia definida, visando uma resposta integrada com o demais território municipal.

Do objeto da ARU, definido no RJRU, não decorre uma seleção prévia de área a delimitar previamente definida⁸⁶⁵ mas decorre do “conceito”, devendo esta área incidir sobre “*espaços urbanos*” e que esses espaços urbanos “*em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva*”⁸⁶⁶ justifiquem uma intervenção integrada.

Deste modo, a reabilitação urbana é potencialmente ampla ao incluir todos os espaços do território municipal cujos processos de degradação e declínio justifiquem uma intervenção, e que se enquadrem no “conceito” definido.

⁸⁶⁴ Redacção conferida pela LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483 que *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁸⁶⁵ Como sucedia com o anterior regime que especificava as áreas de aplicação do diploma, especificamente: “zonas históricas” e “áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística” conforme estabelecia o DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929. *Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana*

⁸⁶⁶ Nos termos da alínea a) e b), artigo 12º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Nos termos do RJRU, as ARU's poderam abranger, designadamente:⁸⁶⁷

- a) *Áreas e centros históricos;*
- b) *Património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção;*
- c) *Zonas urbanas consolidadas.*
- d) *Áreas urbanas degradadas*

Tendo em conta esta enumeração propomos a tipificação de “perfis de áreas físicas” suscetíveis de uma delimitação enquanto ARU face ao enquadramento do “conceito” definido.

Desta forma, estruturam-se três grupos considerando os seus perfis de caracterização urbana:

I. “Áreas urbanas consolidadas” onde incluem:

- As áreas do território municipal cuja conformação física detenha um nível elevado de consolidação e conformação urbana;
- Incluem-se aqui, e nos termos do RJRU, as “*áreas e centros históricos*”, “*património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção*”;
- Poderam adotar outra terminologia decorrente da definida nos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor como, por exemplo, “*centro urbano*”, “*núcleo urbano*”, “*área central*” (denominações identificadas nas ARU's de 1ª geração);
- Reportamo-nos a operações urbanísticas que se deverão conformar em consonância com os instrumentos de planeamento urbanístico, em vigor, e que, dada a especificidade urbana, a densidade normativa será mais aprofundada;
- Este “perfil de área física” reporta-se à ideia base subjacente no RJRU de que, nos termos da definição de “reabilitação urbana” se refere a intervenções integradas “*sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização*”

⁸⁶⁷ Nos termos da alínea b), artigo 12º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”,⁸⁶⁸

- Reporta-se a dois tipos de intervenção:
 - (i) *Intervenção no existente com vista à manutenção e/ou modernização considerando obras de remodelação ou beneficiação;*
 - (ii) *Intervenção no existente com vista à construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição, considerando uma maior densidade da operação de reabilitação urbana remetendo as intervenções de reestruturação urbana.*
- Seja qual for o enquadramento da intervenção, esta reportar-se-á sempre à adequação do tecido urbano existente às exigências contemporâneas de qualidade de vida, na garantia da uma qualificação urbana;
- Igualmente, propomos a inclusão neste “perfil de áreas físicas”, as “*áreas urbanas degradadas de uso específicos*”, como por exemplo, bairros habitacionais que remetem a um tipo de intervenção de resposta específica sem alteração funcional ou, um outro exemplo, áreas industriais degradadas (que já não dão resposta enquanto tal) que remetem a um tipo de intervenção mais amplo no sentido de reconversão funcional e de integração urbana em consonância com opções estratégicas de qualificação urbana do território municipal.

II. “Áreas urbanas degradadas” onde se incluem:

- As áreas intersticiais ou limítrofes que careçam de intervenção enquanto colmatação urbana, (enquanto via para contrariar o modelo de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana), permitindo a consolidação e conformação de espaços expectantes da cidade;
- Espaços que exigem intervenções tratadas integradamente com os espaços urbanos confinantes que potenciem, deste modo, uma visão global e integrada do território e, desta forma, garantam o cumprimento de objetivos de coesão territorial do município;
- Este “perfil de área física”, enquanto delimitação como ARU, exigirá uma maior fundamentação tendo por base os critérios de coerência e integração urbana do território municipal;

⁸⁶⁸ Nos termos da alínea j), artigo 2º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

- Igualmente, poderá enquadrar-se neste “perfil de área física” as “*áreas urbanas de génese ilegal*”, que ao abrigo das perspetivas estratégicas municipais possam, e devam ser, qualificadas;
- Da delimitação destas áreas como ARU advém a recondução da “*definição legal (tendo em conta as consequências que dessa decisão decorre e, em consequência os direitos, designadamente em matéria de tributação, que para os interessados daí advêm).*”

Contudo, face aos critérios definidos pelo município, no enquadramento das opções estratégicas que tenham assumido, ao “*integrar esta decisão numa estratégia territorial mais ampla previamente definida*” esta é “*uma decisão dotada de discricionariedade pelo que, ainda que seja uma determinada área detenha as características definidas, ainda assim pode haver justificação para que a mesma se não sujeite a este regime especial.*”⁸⁶⁹

III. Áreas integradas em solo rural

- Sendo a referência exposta no RJRU a “espaços urbanos” e não a “solo urbano”, poderemos incluir neste “perfil de área física” os aglomerados rurais, enquanto áreas integradas em solo rural, “*desde de que sejam marcadas por características de urbanidade e careçam de reabilitação (como pode suceder com aglomerados rurais que integrem, por exemplo, bens classificados)*”;⁸⁷⁰
- A inclusão deste “perfil de área física”, enquanto possível área de delimitação de ARU, em muito se sustenta na integração da intervenção considerando as opções estratégicas do município para o seu território municipal.

A delimitação física é um dos requisitos para a formalização da ARU e, pelo facto de não existirem indicadores de referência à escala nacional, esta delimitação deverá relacionar-se com o perfil dos problemas identificados e sistematizados em cada município, mediante análises à escala local.

Esta amplitude de “perfis de áreas físicas” visa, igualmente, dar resposta à premissa de delimitação de ARU colocada nos instrumentos operacionais para elegibilidade de financiamento para o próximo período de programação financeira 2014-2020.

⁸⁶⁹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment., cit.557, p.80.

⁸⁷⁰ Idem, p.79.

A tabela seguinte, tendo por base a enumeração enunciada, faz a esquematização dos “perfis de áreas físicas” enumerados no sentido de identificar realidades urbanas onde se fundamente a delimitação de uma ARU.

Refere-se que se sustenta a tipificação com base no critério físico-funcionais mas este não poderá ser dissociado do critério referente à estratégia territorial que determina as opções de desenvolvimento urbano do município.

Tabela III.25

ARU | Delimitação: “Perfis de áreas físicas”

ARU	ESPAÇO URBANO (território municipal)	I. ZONA URBANA CONSOLIDADA	I.A ÁREAS URBANAS DEGRADADAS (USO MISTO)	Área ou centro histórico Área central Centro Urbano	Obs.: (Ex.: São em maior número (...)) ARU CH Braga, ARU CH Portalegre (...)
				Património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção	Obs.: (Ex.: ARU Vila Adentro do CH Faro)
			I.B ÁREAS URBANAS DEGRADADAS (USO ESPECIFICO)	Bairros Habitacionais	Obs.: Reabilitação física ao nível da resposta funcional (Ex.:ARU CH, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal de Viseu, AR Bairro 1º Maio Sines)
				Áreas mono-funcionais degradadas	Obs.: Reconversão funcional (integração urbana)
		II. ZONA URBANA A CONSOLIDAR	Áreas urbana de génese ilegal (AUGI)	Obs.: Na convergência da estratégia do município (Integração urbana) (Ex.:ARU Vertente Sul de Odiveiras)	
			Colmatação urbana	Obs.: Áreas intersticiais / áreas limítrofes que carecem de reestruturação urbana (integração urbana) (EX.: ARU Ponte de Lima - UI1)	
		III. ÁREAS INTEGRADAS EM SOLO RURAL	Aglomerados rurais	Obs.: Desde de que detenham características de urbanidade e careçam de reabilitação. (Ex.: ARU Soito /Sabugal)	

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia (2011).

- OLIVEIRA, Fernanda Paula (2010).

Conforme referido, a delimitação física é um dos requisitos para a formalização da ARU e pelo facto de não existirem indicadores de referência à escala nacional, esta delimitação deverá relacionar-se com o perfil dos problemas identificados e sistematizados em cada município, mediante análises à escala local.

A delimitação da ARU, face ao tipo de “perfil de área física”, em muito dependerá da opção do tipo de ORU na garantia de aplicabilidade dos instrumentos de execução adequados ao tipo de intervenção necessária.

A delimitação física da ARU

A delimitação física da ARU, na salvaguarda da devida aplicação na amplitude de instrumentos jurídicos que decorrem da execução das ORU's, não se deve relacionar pela “área macha” mas sim com a “área fundiária” demarcada, resultanto daqui uma exigência aos municípios de levantamentos de cadastro que deverão anteceder à delimitação da ARU, no sentido de definir uma delimitação rigorosa e coerente com todo o processo de operacionalização e execução.

Deve ter-se em atenção os elementos morfológicos que estruturam e conformam o tecido urbano a serem considerados, desde logo, na delimitação da ARU dado que se refletirá na posterior integração com os instrumentos de planeamento urbanístico disponíveis e, consequentemente, na gestão urbanística da área.

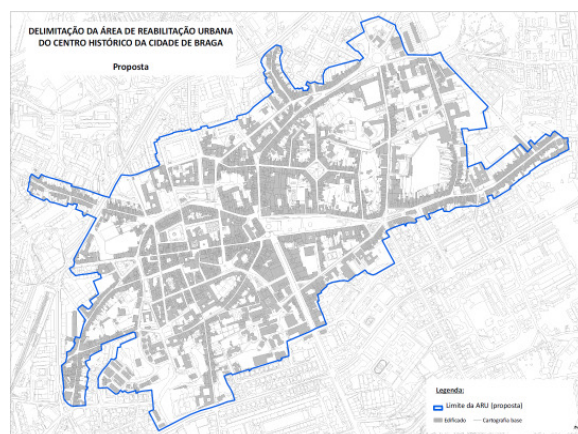


Figura III.142

Centro Histórico de Braga | Delimitação da ARU

“Pretendendo o executivo manter a área a reabilitar coincidente com os limites da ACRRU, considerou-se oportuno efectuar apenas pequenos acertos, que resultam essencialmente de três aspectos:

- (i) ajustes relacionados com o cadastro e a propriedade do edificado e/ ou dos terrenos;*
- (ii) ajustes em função das áreas de protecção ao património classificado, não permitindo o “corte” de edifícios e terrenos;*
- (iii) possibilidade de incluir na ARU equipamentos relevantes para uma estratégia de reabilitação urbana mais abrangente e coerente, como é o caso do quarteirão do Mercado Municipal de Braga.”*

Fontes:

- “Programa Estratégico de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Braga / Relatório Final”, p.52-53. (agosto/2011)

**CrITÉRIOS
(estratégicos)
de delimitação**

A delimitação da ARU acarreta, desde logo, um processo de maturação e de certezas no âmbito da estratégia alargada para o território municipal. A esta delimitação estão associados atos de decisão, quanto a objetivos, a opções estratégicas do município (programação municipal) e à determinação de onde importa intervir de forma a responder aos objetivos colocados.

Desta forma, esta delimitação deve estar em consonância com a ordem de prioridades identificadas pelo município, que corresponderão à concretização de uma programação estratégica que se articula com a constante nos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor, na garantia de uma adequada integração da área delimitada com o restante território municipal.

A delimitação da ARU visa articular-se com:

- I. A estratégia do município (programação municipal) para o território municipal;
- II. A ordem de prioridades identificados pelo município para a intervenção no território (definida na programação constante nos instrumentos de planeamento em vigor);
- III. A gestão urbanística na garantia de uma articulação das operações urbanísticas, no âmbito da ORU, com os instrumentos de planeamento em vigor, assegurando a integração do processo de reabilitação urbana no quadro amplo do território municipal.

A delimitação da ARU visa a integração da política urbana que o município tenha delineado para a totalidade do seu território devendo a “estratégia local” (da ARU, e posteriormente ORU) não ser prejudicada, nem prejudicar, as opções da “estratégia global” (território municipal). Da mesma forma que se colocam opções estratégicas à escala municipal poderão, igualmente, colocar-se à escala intermunicipal quando áreas urbanas de diferentes municípios partilham objetivos comuns nas políticas urbanas que preconizam.⁸⁷¹

⁸⁷¹ No que se refere aos instrumentos de programação importa uma referência ao recente Decreto-Lei nº80/2015, 14 de maio, visando uma intervenção integrada e global no território, onde estabelece que os planos municipais e intermunicipais devem prevêr mecanismos de incentivo que visem prosseguir a reabilitação e regeneração urbana; prevendo a figura de plano intermunicipal para a abordagem à reabilitação urbana. - *“Os planos intermunicipais e municipais devem prever mecanismos de incentivo visando prosseguir as seguintes finalidades (...) d) Reabilitação ou regeneração urbana;”*, nos termos da alínea d) do artigo 173º, DECRETO-LEI Nº80/2015 - *D.R. I Série* Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. *Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.*

No que se refere estruturas intermunicipais de delimitação de ARU's e coordenação e gestão de ORU's importa a fazer referência à estrutura Lezíria do Tejo, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM criada a 21 de dezembro de 2009, apenas com dois municípios, integra actualmente 9 municípios. Trata-se de uma estrutura que com visa *“promover a angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos que integram a Comunidade Intermunicipal Lezíria do Tejo. (...) é uma sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal, que goza de personalidade jurídica e é dotada de autonomia administrativa, financeira e patrimonial e independência orçamental.”*.

Um caso elucidativo de “escala intermunicipal” é a área delimitada como “Património Mundial da UNESCO do Centro Histórico do Porto”, que integra território municipal do município do Porto e do município de Vila Nova de Gaia, e que se sobrepõe à delimitação da ARU “Centro Histórico do Porto” e à delimitação da ARU “Centro Histórico de Vila Nova de Gaia”.

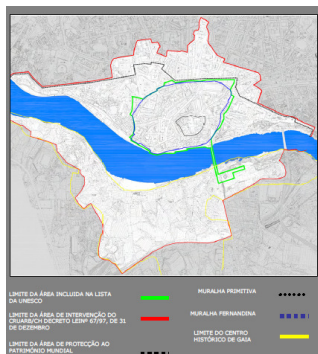


Figura III.142

Porto | Área classificada (Lista da UNESCO) e respetiva área de proteção

O Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, apresentado em Dezembro 2008, foi elaborado pela “Porto Vivo, SRU” e visa dar resposta ao apontado pela UNESCO, instituindo-se como um contributo pela “consciencialização do papel do património enquanto elemento estruturante do desenvolvimento dos territórios.”

“Este documento, não se confina apenas em contribuir para a resolução de problemas de planeamento e reabilitação do edificado, apresenta também um conjunto de propostas no âmbito estratégico para a reabilitação futura do Centro Histórico do Porto e um Modelo de Gestão que assenta, fundamentalmente, na articulação dos serviços das diversas entidades envolvidas e na participação de múltiplos parceiros da Cidade, numa óptica de cumprimento de objectivos sociais, culturais, turísticos e económicos.”

Fontes:

- “Centro Histórico do Porto Património Mundial.” Plano de Gestão - Volume I (dezembro 2008), p.34.

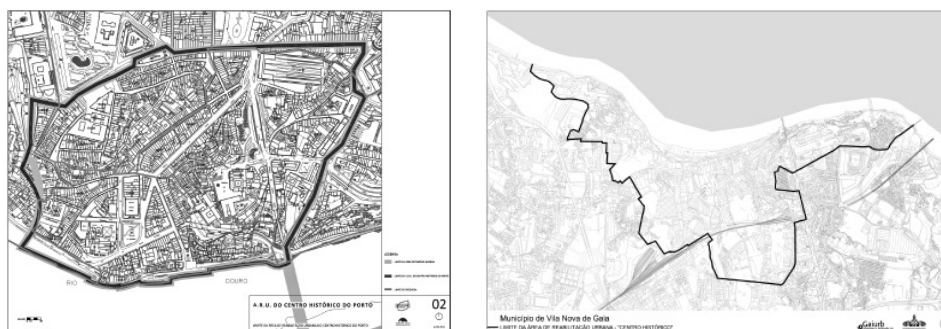


Figura III.143 e Figuralll.144

ARU “Centro Histórico do Porto” | ARU “Centro Histórico de Vila Nova de Gaia”

Fontes:

- AVISO Nº9561/2012 - D.R. II Série Nº134 (12-07-2012). Delimitação da ARU “CH do Porto”.
- AVISO Nº1360/2014 - D.R. II Série Nº21 (30-01-2014). Delimitação da ARU “CH de Vila Nova de Gaia”.

“Os nove municípios pertencentes à LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM aprovaram nas suas assembleias municipais a delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) conforme o desenvolvimento do trabalho. No total foram constituídas 32 Áreas de Reabilitação Urbana, correspondente aos Municípios de Almeirim, Alpiarça, Azambuja, Cartaxo, Chamusca, Coruche, Golegã, Rio Maior, Ribeira de Santarém/Alfange.

O trabalho da LT, Sociedade de Reabilitação Urbana, EM está dividido em duas fases: Fase I (2011 a 2013) Constituição de 10 ARU, Levantamento terminado, em fase de elaboração dos Programas Estratégicos; Fase II (2013 a 2015) Constituição de 22 delimitações de ARU, Início dos levantamentos de campo.

O trabalho é efectuado em estreita colaboração com as equipas técnicas municipais e na Fase I contou com coordenação de DomusRehabita.”

Ver: <http://www.leziriatejosru.eu/leziria-tejo-sru/apresentacao>

*Ato de
aprovação da
ARU*

A aprovação da delimitação da ARU é da competência da assembleia municipal sob proposta da câmara municipal e deverá conter:⁸⁷²

- a) Memória descritiva e justificativa que inclui critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e objetivos estratégicos a prosseguir;*
- b) Planta com a delimitação da área abrangida;*
- c) Quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.*

Aprovação da ARU poderá ocorrer em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU ou, no caso de não ocorrer simultaneamente, a delimitação caduca se, no prazo de um três anos, não for aprovada a correspondente ORU.

As opções estratégicas definidas para essas áreas concretizam-se com a execução das respetivas ORU's que integram os respetivos instrumentos de execução (que variam consoante estejam em causa operações de reabilitação urbana simples ou sistemáticas).

III.4.1.1.2 | ARU: premissas na delimitação

Para além da tipificação dos “perfis de áreas físicas”, acompanhada da devida fundamentação com base em critérios estratégicos de programação do território municipal, importa fazer uma referência a premissas previamente existentes à delimitação da ARU's, identificadas nas ARU's 1ª geração, e que igualmente se identificam em muitas das ARU's 2ª geração.

No âmbito das ARU's de 1ª geração é possível identificar delimitações prévias que se constituíram num quadro legal próprio, desfasadas temporalmente mas, muitas das vezes, coincidentes fisicamente. Referimo-nos às seguintes “premissas”:

- I. *ACRRU's* (Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística, ao abrigo do Decreto-Lei nº794/76, 5 de novembro);
- II. *GTL's* (áreas de atuação dos GTL's, ao abrigo do PRU e posteriormente do PRAUD);
- III. *IGT's* (mais especificamente à escala de PU e PP);
- IV. *PRU's* (Programas de Regeneração Urbana - Política de Cidades POLIS XXI 2007/2013);
- V. *ARU's* (ao abrigo Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana/EBF);
- VI. *SRU's* (áreas de intervenção das SRU's consituídas ao brigo do Decreto_lei nº104/2004, 7 de maio).

⁸⁷² Nos termos do nº1 do artigo 13º, LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Desta forma, verifica-se um aproveitamento feito por parte dos municípios decorrente de “premissas” (jurídicas) existentes, prévias à delimitação das respetivas ARU’s, resultado:

- I. De uma incapacidade de finalização de processos anteriores por obstáculos diversos que se tenham colocado mas permitindo um aproveitamento material decorrentes desses processos;

(enquadra-se aqui, por exemplo, a “premissa” dos GTL’s que, embora não tenham garantido a publicação do respetivo PP, contribuíram com muita informação determinante para a caracterização e identificação de dinâmicas urbanas da área de intervenção)

- II. De uma necessidade de tirar partido dos efeitos destas figuras enquanto ainda há garantia da sua vigência;

(enquadra-se aqui, por exemplo, a “premissa” das ACRRU’s, ARU’s ao abrigo do REARU/EBF e áreas de intervenção das SRU’s contendo cada caso especificidades no contexto de instrumentação legal)

- III. De um aproveitamento e continuidade de processos em curso, sob a vertente financeira de execução de ações e mobilização de parceiros.

(enquadra-se aqui, por exemplo, a “premissa” das áreas de atuação dos PRU’s - “Parcerias para a Regeneração Urbana no âmbito “Política de Cidades POLIS XXI” (2007/2013) onde ações estratégicas para o território são enquadradas nos programas de execução das ORU’s mobilizando, por esta via, recursos financeiros)

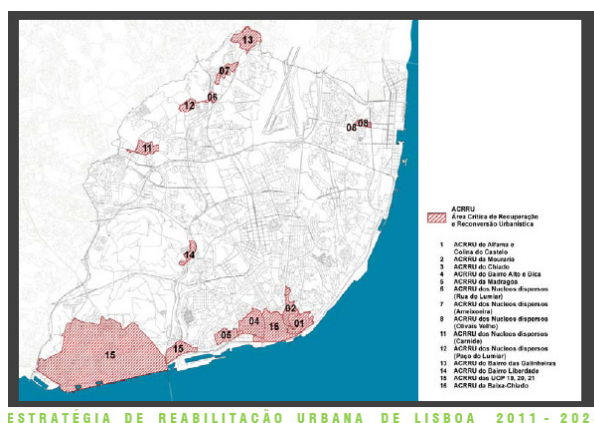


Figura III.145

Conversão de ACRRU's em ARU's (1ª Geração) - Caso particular do Município de Lisboa

Fontes:

- Apresentação “Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024” (abril/2011)

Na tabela seguinte são sistematizadas as “premissas” existentes no âmbito da delimitação das ARU's 1ª geração, fazendo registo da continuidade dada pelos municípios, dos instrumentos (jurídicos e materiais) que as constituem.

Tabela III.26

ARU's (1ª Geração) | “Premissas” (delimitações prévias)

ARU (1ª Geração)		PREMISSAS (delimitação prévia)					
		(I) ACRRU's	(II) GTL's	(III) IGT's	(IV) PRU's (Política de Cidades XXI)	(V) ARU's (REARU/EBF)	(VI) SRU's (respetivas áreas de intervenção)
Nos termos DL 307/2009, 23-10 Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08							
1	ARU CH Sines (Sines)			PU (vigente) PP (s/eficácia)	PRU		
2	ARU Cacilhas (Almada)			PU	PRU		
3	ARU CH VRSA (VRSA)			PPS NPVRSA (vigente)			Incluída na zona de intervenção da Extinta VRSA SRU
4	ARU CH Portalegre (Portalegre)	Conversão -ACRRU Centro Histórico de Portalegre		PP (s/ eficácia)	PRU		
5	ARU Lisboa (Lisboa)	Conversão (14 ACRRU's)	GTL/PRU	Vários IGT		Correspondente às ARU's (REARU/EBF) constituídas sobre as ACRRU's (2009)	
6	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	Conversão -ACRRU Núcleo Histórico Intra-Muros ou Vila-Adentro	GTL/PRAUD	PDM/CH			
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	Conversão -ACRRU Centro Histórico de Ponte de Lima	GTL/PRAUD	PU (vigente) PPS (s/eficácia)	PRU		
8	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)	Conversão -ACRRU Área da encosta/vertente Sul de Odivelas/Pontinha		PDM (AUGI)	PRU		
9	ARU Trafaria (Almada)			PDM			
10	ARU Almada (Almada)			PDM	PRU		
11	ARU Cidade de Leiria (Leiria)	Conversão -ACRRU Z. CH Cidade de Leiria	GTL/PRU	PDM			
12	ARU Fátima (Ourém)	Conversão -ACRRU Perímetro Urbano da Cidade de Fátima		PP AJPXXII (vigente)			
13	ARU Zona Baixa VNB (Vila Nova Barquinha)		GTL/PRAUD	PP (vigente/1993)		ARU/EBF (2009)	
14	ARU Zona Baixa Tancos (Vila Nova Barquinha)		GTL/PRAUD	PP (vigente/1993)		ARU/EBF (2009)	
15	ARU Braga Sul (Braga)	Conversão -ACRRU Sítios dos Galos		PDM	PRU		
16	ARU CH Braga (Braga)	Conversão -ACRRU CH Braga	GTL/PRU	PDM/CH			
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)			PDM			
18	ARU Avis (Avis)	Conversão -ACRRU Centro Histórico de Avis	GTL/PRAUD	PPS CHA (vigente)			
19	ARU Moscavide (Loures)	Conversão - ACRRU Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém		PDM			
20	ARU Sacavém (Loures)	Conversão - ACRRU Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém		PDM			
21	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)	(Limites) -ACRRU Barreiro antigo	GTL/PRAUD	PDM/Zona Velha do Barreiro	PRU (não aprovado)		
22	ARU CH Porto (Porto)	(Incluída) - ACRRU CH Porto	GTL/PRU	PDM / CH (UNESCO)	PRU		Conversão de parte ZIP Porto Vivo SRU
23	ARU Bairro Ribeirinho Faro (Faro)		GTL/PRAUD	PDM/CH			
24	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	-ACRRU Z. Histórica Intramuros da Cidade de Coimbra	GTL/PRAUD	PDM / CH (UNESCO)	PRU	ARU/EBF (2009)	
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)		GTL/PRU	PU	PRU (candidatura)		
26	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)			PDM			
27	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)	-ACRRU Zona da Ribeira de Santarém e Alfange	GTL/PRAUD	PDM			(Apoio da Lezíria do Tejo SRU)

Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU's.

- PINHO, Ana Cláudia da Costa (2009)

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

III.4.1.1.3 | ARU: efeitos da delimitação

A delimitação de ARU implica a definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património e confere direitos aos proprietários de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.

Desta forma, a delimitação e aprovação da ARU tem por fim a criação de condições e mecanismos que potenciem, desde logo, a reabilitação urbana, designadamente:

Concessão de benefícios fiscais associados aos impostos municipais;

Matéria de IMI (isenções e majorações)

Matéria de IMT (isenções)

Acesso a benefícios fiscais associados ao regime de IVA e IRS/IRC;

Matéria do IVA (aplicação da taxa reduzida a diversas empreitadas)

Matéria de IRC (isenção)

A possibilidade de estabelecer de um regime especial de taxas municipais.

Ver Anexos:
A.II.6

III.4.1.1.4 | ARU: gestão urbanística (programada)

A gestão urbanística corresponde à ocupação, uso e transformação do solo, através de operações urbanísticas quer sejam realizadas diretamente pela administração pública quer pelos particulares, sob a direção, promoção, coordenação ou controlo daquela, e que se relacionam direta, ou indiretamente, na execução dos planos urbanísticos vigentes.⁸⁷³

⁸⁷³ Conforme refere a autora Fernanda Paula Oliveira; “(...)exige hoje (...) que se passe de uma gestão urbanística que não contrarie planos para uma gestão urbanística que os execute, no sentido de que as várias intervenções no território devam ocorrer nos termos, no momento e nas condições que forem definidas pelo municípios nos seus instrumentos de planeamento. Nesta óptica, podem (ou devem, mesmo) os municípios, na elaboração dos seus instrumentos de planeamento, designadamente na revisão dos seus planos directores municipais, identificar unidades operativas de planeamento e gestão especialmente vocacionadas para a reabilitação urbana cuja concretização deva ser feita ora pela elaboração de um plano de pormenor (de reabilitação urbana) ora pela delimitação de uma áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio. [de acordo com RJRU anterior à alteração conferida pela L32/2012] A identificação destas áreas logo ao nível do plano director municipal tem a vantagem de permitir uma adequada articulação das mesmas com as opções e as intervenções previstas para o restante território.” Cf. OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011), cit.442, p.74.

O RJRU veio desde o início integrar, sem regime de exceção, a reabilitação urbana na gestão urbanística corrente do território municipal.

Cada município refletirá o entendimento que faz do propósito da reabilitação urbana e da sua integração nas suas políticas urbanas mas, independentemente do modelo de gestão que for adotado, todas as operações urbanísticas que se realizarem no âmbito do RJRU deverão ter enquadramento nos instrumentos de gestão territorial vigentes. Estas não devem ser programadas e implementadas à margem do planeamento e gestão urbanística vigentes implicando, desta forma, um conhecimento e uma integração ampla com o território municipal.

As operações de reabilitação urbana, enquanto processo integrado, devem ser programadas e implementadas em articulação com o planeamento e gestão urbanística do município correspondendo a intervenções diretas no território e no edificado.

A não articulação integrada das respetivas operações urbanísticas, promovidas no âmbito da execução da ORU, com o planeamento urbanístico vigente promove o esquecimento (e desconexão) da ARU que lhe corresponde, pois não se integra nas dinâmicas de desenvolvimento urbano que decorrem dos instrumentos de planeamento urbanístico do território municipal.

Deve a reabilitação urbana integrar-se *“na noção genérica de gestão urbanística (...) e uma vez que não existe actualmente gestão urbanística à margem dos planos, aquelas operações devem, desde logo, ser devidamente integradas nos instrumentos de planeamento em vigor. Ou seja, as operações de reabilitação urbana devem respeitar os instrumentos desta natureza, embora o nível de conformidade dos projectos deste tipo de operações aos planos dependa da escala destes - uma coisa há-de ser a concretização de uma operação de reabilitação urbana a concretizar numa área de reabilitação urbana delimitada a partir de plano director municipal, outra a sua concretização em área abrangida por plano de urbanização e outra, ainda, a sua realização em área inserida em plano de pormenor.”*⁸⁷⁴

Sempre que as disposições dos instrumentos vigentes não sejam as mais adequadas à escala das operações previstas na programação da ORU, o RJRU prevê que, no âmbito de aprovação da ORU, por via de Instrumento próprio, possa ocorrer simultaneamente ao procedimento de aprovação a elaboração, alteração ou revisão do instrumento de gestão territorial do município vigente.⁸⁷⁵

⁸⁷⁴ OLIVEIRA, Fernanda Paula, - Programação e execução das operações de reabilitação urbana: perspectiva jurídica. In CEDOUA / FDUC - *O Novo Regime da Reabilitação Urbana*. Coimbra: Edições Almedina, SA, 2010, p.124.

⁸⁷⁵ Nos termos do nº6, artigo 16º da LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Uma outra via será a aprovação da ORU por via da elaboração e aprovação de um Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) para a respetiva área de intervenção.

Contudo, e conforme refere Fernanda Paula Oliveira “*não basta a garantia desta conformidade, tornando-se necessária, para além dela, acautelar que as operações de reabilitação urbana estejam enquadradas nas opções de desenvolvimento urbano do município.*”

Desta forma, e enquanto acumulação de condições de integração da reabilitação urbana com a programação do desenvolvimento urbano do município:

- a) Devem estas operações, por via da programação definida na ORU, dar cumprimento às disposições dos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor garantindo a sua conformidade;
- b) E, nesta medida, correspondam à programação definida pelo próprio município, designadamente através dos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor enquadrando estas operações nas opções de desenvolvimento urbano do município.

*“Nesta óptica, não basta aqui, tal como sucede com a restante gestão urbanística, que a concretização das operações de reabilitação urbana não contrarie os instrumentos de planeamento em vigor, tornando-se indispensável, para além disso, que as mesmas correspondam a uma programação definida pelo próprio município, designadamente nos instrumentos de planeamento vigentes.”*⁸⁷⁶

Decorre deste alcance do RJRU, de se assumir como um regime “normal” de intervenção no território municipal em articulação com os instrumentos de planeamento urbanístico, com capacidade integradora na convergência de uma articulação com as demais políticas urbanas municipais, numa perspetiva ampla de programação e execução, e numa convergência de articulação com a gestão urbanística do resto do território.⁸⁷⁷

É nesta capacidade integradora que reside a garantia de uma leitura global do território municipal, na articulação das diversas dinâmicas que constituem. E conforme refere Fernanda Paula Oliveira, a reabilitação urbana apresenta-se “*como uma das formas (normais) de gestão urbanística dos municípios. Necessário é que assim seja assumida por estes.*”⁸⁷⁸

⁸⁷⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula, cit.874, p.125.

⁸⁷⁷ No âmbito de operações urbanísticas inseridas na ARU os municípios, designadamente Porto e Lisboa, propõem a instituição de meios de incentivo:

- Regulamento Municipal do Sistema Multicrédito de Informação da Cidade do Porto (SIM-Porto) (atribuição extraordinária de direitos de construção, apresenta-se como um instrumento de perequação compensatória quando perspectivada no conjunto da cidade) / PDM Porto;

- Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (definição de créditos de construção /CC) / PDM Lisboa.

⁸⁷⁸ OLIVEIRA, Fernanda Paula, cit.874, p.158.

L32/2012:
inovações

A L32/2012, que procedeu à primeira alteração do DL307/2009, aprovou medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

Desta forma, foi instituído o “regime especial da reabilitação urbana” com promoção de operações urbanísticas de reabilitação de edifícios ou frações, sem a necessária precedência da delimitação de uma ARU, contudo as mesmas têm de preencher os parâmetros estabelecidos, designadamente:

- a) Cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos;*
- b) Nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva.⁸⁷⁹*

Uma outra introdução foi a consagração de um “procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas”. A versão original do DL307/2009, quanto aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia remetia para o regime previsto no RJUE, em tudo o que não estivesse especialmente previsto nos artigos 44º a 53º do RJRU.

Com este “procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas”, o RJUE vem funcionar como regime subsidiário daquele procedimento. O procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas, tanto se aplica às operações urbanísticas realizadas no âmbito de uma ARU como no caso de operações urbanísticas realizadas no âmbito do “regime especial da reabilitação urbana”.

DL136/2014:
introduções

O DL136/2014 procede a três alterações ao RJRU que se prendem exclusivamente com a instrução dos procedimentos, com o conteúdo e com os autores dos termos de responsabilidade.⁸⁸⁰ Igualmente, procede à revogação das normas que se referem à comunicação prévia quando a área é abrangida por PPRU.⁸⁸¹ A revogação deste regime especial vem remeter para a comunicação prévia adotada no RJUE, configurado agora pelo DL136/2014.

⁸⁷⁹ Nos termos do nº1, artigo 77º-A da LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁸⁸⁰ Nos termos do artigoº 4, DECRETO-LEI Nº136/2014 - **D.R. I Série** Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

⁸⁸¹ Nos termos do nº2, artigo 9º, DECRETO-LEI Nº136/2014 - **D.R. I Série** Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

III.4.1.2 | (II) Operação de Reabilitação Urbana (ORU)

Nos termos do RJRU, “Operação de Reabilitação Urbana” define-se como sendo “o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.”⁸⁸²

Por definição, é inerente à ORU a execução de ações de forma integrada (aos vários níveis) em área previamente definida como ARU pressupondo a programação (estratégia) de ações e a definição dos instrumentos (meios) de execução.

III.4.1.2.1 | ORU: programação

A ORU corresponde à estruturação (programação) das ações a executar no interior da respetiva ARU, sabendo que a cada ARU corresponde uma ORU.

O diploma institui dois tipos distintos de ORU:

A ORU simples, é dirigida essencialmente à reabilitação do edificado num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

A ORU sistemática, é dirigida à reabilitação do edificado e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva com o objetivo de requalificar e revitalizar o tecido urbano, associada a um programa de investimento público (em articulação com os diversos atores), numa vertente de intervenção integrada.

ORU
Simples

No âmbito da execução das ORU's simples, as ações de reabilitação urbana devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Estas operações orientam-se a partir de uma estratégia de reabilitação urbana (ERU) que, para além de definir diretrizes compatíveis com as opções desenvolvimento do município para a sua área de intervenção, estabelece:

- a) O prazo de execução da operação;
- b) As prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da operação;
- c) O modelo de gestão e de execução da operação;
- d) O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propõe soluções de financiamento das ações de reabilitação;
- e) As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação;
- f) No caso do Município não assumir diretamente as funções de entidade gestora, quais os poderes delegados nesta, bem como, quando as funções de entidade

⁸⁸² Nos termos da aliena h) artigo 1º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

gestora sejam assumidas por uma SRU, quais os poderes que não se presumem delegados;

- g) Se for o caso, a necessidade de elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e define objetivos específicos a serem desenvolvidos pelo mesmo.*

ORU
Sistemática

No âmbito da execução das ORU's sistemática, as ações de reabilitação urbana devem ser promovidas pelas respetivas entidades gestoras.

Estas operações são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) que, para além de outras matérias relevantes para o enquadramento da intervenção, estabelece:

- a) O prazo de execução da operação;*
- b) As prioridades e especifica os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;*
- c) O modelo de gestão e de execução da operação;*
- d) O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;*
- e) As condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação;*
- f) No caso do município não assumir diretamente as funções de entidade gestora, quais os poderes delegados na entidade gestora, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma SRU, quais os poderes que não se presumem delegados;*
- g) Se for o caso, a necessidade de elaboração de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e definir objetivos específicos a serem desenvolvidos pelo mesmo.*

Dado tratar-se de uma operação que visa uma maior integração das intervenções, estabelece ainda:

- h) As opções estratégicas da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;*
- i) A programação da operação, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;*
- j) O programa de investimento público onde se discriminam as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;*
- k) O programa de financiamento da operação, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.*

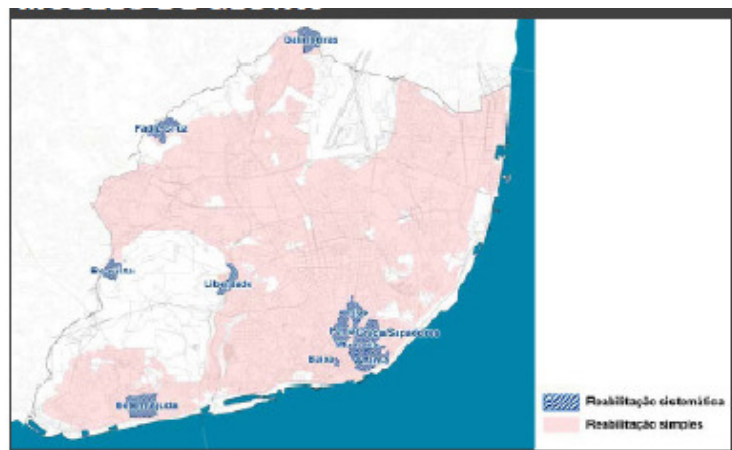
de execução.⁸⁸⁴

Figura III.146

ARU's (1ª Geração) | ORU'S: modelo de gestão /caso particular de Lisboa

“O princípio basilar da Estratégia de Reabilitação Urbana que se propõe é a classificação de toda a área consolidada de Lisboa como Área de Reabilitação Urbana (ARU); daqui decorre que a reabilitação de edifícios em qualquer local desta área vai configurar uma operação de reabilitação urbana simples. Quando se trata de intervenções mais complexas em áreas bem delimitadas, (...) propõe intervir por razões de degradação do conjunto do edificado ou do espaço público, ou mesmo por razões sociais e económicas ou ambientais. será delimitada uma área de reabilitação sistemática.”

Fontes:

- Extraída da apresentação “*Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024*” (abril/2011), p.22.

Na tabela seguinte são sistematizados os tipos de ORU's (e respectivos instrumentos de programação) das ARU's 1ª geração, refletindo o nível de compromisso assumido pelos municípios.

⁸⁸³ No âmbito dos “modelos de execução das operações de reabilitação urbana”, a execução através de parcerias com entidades privadas que se concretizam através de: (i) concessão da reabilitação e (ii) contanto de reabilitação urbana; só podem ser adotadas no âmbito de ORU’s sistemáticas, no âmbito de unidades de intervenção (Instrumento Próprio) ou de execução (PPRU). Nos termos dos artigos 4º e 5º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

884 No âmbito dos instrumentos de execução, a entidade gestora pode utilizar os seguintes instrumentos de execução: a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; b) Empreitada única; c) Demolição de edifícios; d) Direito de preferência; e) Arrendamento forçado; f) Servidões; g) Expropriação; h) Venda forçada; i) Reestruturação da propriedade. Contudo, os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) apenas podem ser utilizados nas ORU's sistemáticas. Nos termos do nº1 e nº3, artigo 54º, LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Tabela III.27

ARU's (1ª Geração) | Quadro resumo: programação / execução (Municípios)

ARU's (1ª Geração) Nos termos DL 307/2009, 23-10 Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08		PROGRAMAÇÃO		EXECUÇÃO	
		INSTRUMENTO PRÓPRIO	PPRU	ORU SIMPLES	ORU SISTEMÁTICA
1	ARU CH Sines (Sines)	IP	→ Migração do PPS / PPRU CH Sines	ERU (5 anos)	
2	ARU Cacilhas (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
3	ARU CH VRSA (VRSA)	IP			PERU (15 anos)
4	ARU CH Portalegre (Portalegre)	IP	→ PPRU CH Portalegre	ERU (15 anos)	
5	ARU Lisboa (Lisboa)	IP		ERU (13 anos)	→ PERU's
6	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	IP		ERU (10+5 anos)	
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	IP			PERU (15 anos)
8	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)	IP			PERU (5+?anos)
9	ARU Trafaria (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
10	ARU Almada (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
11	ARU Cidade de Leiria (Leiria)	IP			PERU (15 anos)
12	ARU Fátima (Ourém)	IP			PERU (15 anos)
13	ARU Zona Baixa VNB (Vila Nova Barquinha)	IP		ERU (5+? anos)	
14	ARU Zona Baixa Tancos (Vila Nova Barquinha)	IP		ERU (5+? anos)	
15	ARU Braga Sul (Braga)	IP			PERU (10 anos)
16	ARU CH Braga (Braga)	IP			PERU (10 anos)
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)	IP	→ PPRU / ARU2 (Centro Tradicional)		PERU (5 anos)
18	ARU Avis (Avis)	IP			PERU (10+5 anos)
19	ARU Moscaide (Loures)	IP		ERU (10+? anos)	
20	ARU Sacavém (Loures)	IP		ERU (10+? anos)	
21	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)	IP			PERU (10 anos)
22	ARU CH Porto (Porto)	IP			PERU (15 anos)
23	ARU Bairro Ribeirinho Faro (Faro)	IP		ERU (10+5 anos)	
24	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	IP		ERU (9 +6 anos)	
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)	IP			PERU (10+5 anos)
26	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)	IP		ERU (5 anos)	
27	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)	IP			PERU (15 anos)
				Total = 14	Total = 13

Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU's (1ª geração).

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.*Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.*- LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.*Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana*

As Oru's são aprovadas através de Instrumento Próprio (IP) ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU).

A seleção por uma ou outra via reside, essencialmente, no tipo de procedimento a adotar visto que a demais complexidade inerente à definição estratégica (instrumentos estratégicos) associada ao tipo de ORU e atuação dos intervenientes integram-se paralelamente ao procedimento.

No que se refere ao IP, este está regulado especificamente no RJRU,⁸⁸⁵ no que se refere ao PPRU este obedece ao disposto no RJIGT⁸⁸⁶, com as especificidades constantes no RJRU.

Da leitura da tabela anterior, verifica-se a opção da totalidade dos municípios pela via da aplicação do IP retirando daqui a destaque da escolha pelo procedimento instituído por esta figura, por se configurar mais célere e mais flexível, com maior autonomia e controlo do mesmo por parte dos municípios.⁸⁸⁷

⁸⁸⁵ Quanto à natureza jurídica do “Instrumento Próprio”, refere a autora Fernanda Paula Oliveira: “(...) incide não apenas sobre os concretos limites físicos da área a sujeitar a este regime particular, mas integra ainda, pelo menos, a determinação do tipo de operação de reabilitação urbana a concretizar, em função dos objectivos, que também fixa, e a aprovação dos “instrumentos” programáticos (estratégicos) que orientam (enquadram) as operações de reabilitação urbana - e o respectivo procedimento, terá de se concluir pela sua natureza regulamentar, embora não pela sua recondução aos instrumentos de gestão territorial, dado o princípio da tipicidade destes. (...) Embora, por não serem planos municipais, estes instrumentos não possam produzir o mesmo tipo de efeitos que a estes são reconhecidos (designadamente, efeitos directos em relação aos particulares - não podendo, por isso, ser utilizados como instrumentos autónomos para, com base neles, se indeferirem as concretas operações urbanísticas que os contrariem -, o Decreto-Lei nº307/2009 veio aditar (...) um novo motivo de indeferimento das licenças ou de rejeição das comunicações prévias: a susceptibilidade de as operações causarem um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício (no caso de operação de reabilitação urbana simples), ou de causarem um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que se insere, no caso de operações de reabilitação urbana sistemáticas. (artigo 52º).

O que significa a possibilidade de mobilização indirecta da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana como parâmetros para a apreciação das concretas operações urbanísticas, já que, com base neles (no seu incumprimento) é possível invocar-se aqueles fundamentos genéricos e, assim, indeferir-se uma licença ou rejeitar-se uma comunicação prévia.

(...) considerarmos que a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana (...) apresentam como instrumentos de programação vocacionados para a execução (motivo pelo qual devem cumprir e estar articulados com os instrumentos de planeamento em vigor na área) dando cumprimento às exigências de um novo paradigma de intervenção urbanística, em que as intervenções não ocorrem de acordo com a programação dos particulares (...) mas de acordo com a ordem de prioridades e programação definida pelo próprio município.” In OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011), cit.442, pp.888-90.

⁸⁸⁶ Ter em atenção a recente publicação do DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial. (Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro, nos termos do artigo 205º do diploma)

⁸⁸⁷ “(...) questionar-se qual a melhor opção e quais os critérios que devem estar subjacentes a esta escolha. (...) por intermédio de um procedimento próprio apresenta-se, em regra, como mais flexível (já que deixa maior margem de conformação à entidade gestora nas decisões de gestão urbana que tenha de tomar do que nas situações em que se tenha elaborado um plano de pormenor o qual, dada a sua escala de intervenção no território e o respectivo conteúdo típico, condiciona de uma forma mais intensa a gestão urbanística).

Pode suceder, porém, que a elaboração de um plano de pormenor se apresente como a melhor via. Assim, se se tornar imprescindível, para a reabilitação urbana de uma determinada área, proceder à

Contudo, para uma verdadeira integração da reabilitação urbana nas opções estratégicas do município, a escolha da aprovação da ORU, por via de IP, exigirá ao município a adequação dos seus instrumentos de planeamento urbanístico vigentes face aos propósitos colocados pela ORU da área de intervenção.

O RJRU garante que, ao determinar o procedimento do IP, este pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal.⁸⁸⁸

Importa fazer registo da possibilidade de instituir um PPRU sobre uma área previamente delimitada como ARU e cuja operacionalização é feita através de ORU aprovada por IP. Conforme verificado na tabela enquadram-se, nesta situação, duas ARU's de 1ª geração, ARU CH Sines e ARU CH Portalegre.

Neste caso, o RJRU salvaguarda duas possíveis vias:⁸⁸⁹

- a) *Caso a área de intervenção do PPRU contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como ARU em IP, esta considera-se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.*
- b) *No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do PPRU não abranger integralmente a área previamente delimitada como ARU em IP, deve proceder-se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o acto de aprovação deste instrumento de gestão territorial.*

alteração dos instrumentos de planeamento em vigor, a elaboração do plano de pormenor apresenta-se como uma via em regra mais célere para o efeito.

Sempre que se considere fundamental definir princípios e regras de uso dos solos e dos edifícios, deve também optar-se pela via da elaboração de um plano de pormenor, que, por força do princípio da tipicidade dos planos, ser o único que pode ter estes efeitos. (...) tratando-se de operações de reabilitação urbana sistemáticas e em que se pretenda proceder à reestruturação da propriedade, a elaboração de um plano de pormenor pode também tornar-se a via mais célere por, se lhe forem atribuídos efeitos registais, permitir concretizar directamente (com o respectivo registo) a transformação da situação fundiária sem ser necessário desencadear operações de execução em momento anterior.

Sempre que a área de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que determine, nos termos da Lei nº107/2001, de 8 de Setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, será preferível optar pela elaboração de um plano de pormenor de reabilitação urbana já que, por este integrar aquele, pressupõe um só procedimento em curso em vez de dois, na medida em que a delimitação por instrumento próprio não dispensa (nem integra) o procedimento de elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda (ao contrário do que sucede com o procedimento de elaboração de um plano de pormenor de reabilitação urbana)." In OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011), cit.442, pp.86-88.

⁸⁸⁸ "(...) sendo nestas circunstâncias, submetido ao respectivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal." Nos termos do nº6 do artigo 17º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁸⁸⁹ Nos termos do nº2 e nº3, artigo 23º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Igualmente, faz-se registo dos instrumentos de gestão territorial e de “outros instrumentos” que os municípios das ARU’s 1ª geração propõem/dispõem.

Tabela III.28

ARU’s (1ª Geração) | IGT’s / “Instrumentos auxiliares”

ARU’s (1ª Geração)		PROGRAMAÇÃO		“OUTROS INSTRUMENTOS”
		INSTRUMENTO PRÓPRIO	PPRU	
Nos termos DL 307/2009, 23-10 Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08				
1	ARU CH Sines (Sines)	IP	→ Migração do PPS / PPRU CH Sines	PU Sines DELIBERAÇÃO 200/2008 - DR II Série nº14 (21-01)
2	ARU Cacilhas (Almada)	IP		IGT
3	ARU CH VRSA (VRSA)	IP		PPS NP VRSA “PP SALVAGUARDA DO NÚCLEO POMBALINO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO” DR II SÉRIE Nº239 (11-12) AVISO 29326/2008 FAZ REFERÊNCIA A UM DOCUMENTO DE APOIO “REGULAMENTO GERAL DE INTERVENÇÃO PARA O NÚCLEO POMBALINO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO” (APOIO À ESTRATÉGIA)
4	ARU CH Portalegre (Portalegre)	IP	→ PPRU CH Portalegre	INDICAÇÃO DE ELABORAÇÃO DE UM “MANUAL GERAL DE INTERVENÇÃO” / ERU
5	ARU Lisboa (Lisboa)	IP		VARIOS IGT's
6	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	IP		“REGULAMENTO MUNICIPAL DAS INTERVENÇÕES NOS NÚCLEOS HISTÓRICOS DE FARO” DR II SÉRIE Nº290 (APÊNDICE Nº163-2ªSÉRIE-AP), AVISO Nº10395/2002 (16-12)
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	IP		PU Ponte de Lima DECLARAÇÃO 147/2008 - DR II Série nº75 (16-04)
8	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)	IP		IGT
9	ARU Trafaria (Almada)	IP		IGT
10	ARU Almada (Almada)	IP		IGT
11	ARU Cidade de Leiria (Leiria)	IP		IGT
12	ARU Fátima (Ourém)	IP		FATIMA “PP AVENIDA PAPA JOÃO XXIII DR II SÉRIE Nº172 (04-09) AVISO 15622/2009
13	ARU Zona Baixa VNB (Vila Nova Barquinha)	IP		ZONA BAIXA VNB “PP ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA” DR I SÉRIE - B Nº216 (14-09) PORTARIA 859/93
14	ARU Zona Baixa Tancos (Vila Nova Barquinha)	IP		ZONA BAIXA TANCOS VNB “PP ZONA BAIXA DE TANCOS” DR I SÉRIE - B Nº216 (15-09) PORTARIA 875/93
15	ARU Braga Sul (Braga)	IP		IGT
16	ARU CH Braga (Braga)	IP		“REGULAMENTO MUNICIPAL DE SALVAGUARDA E REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE BRAGA” DR II SÉRIE Nº89, REGULAMENTO Nº164/2012 (08-05) (1ª Publicação em 1987)
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)	IP	→ PPRU / ARU2 (Centro Tradicional)	IGT
18	ARU Avis (Avis)	IP		AVIS “PP SALVAGUARDA E VALORIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO DE AVIS” DR II SÉRIE Nº55 (18-03) REGULAMENTO 135/2008
19	ARU Moscavide (Loures)	IP		IGT
20	ARU Sacavém (Loures)	IP		IGT
21	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)	IP		REFERÊNCIA A UM “GUIA PRÁTICO PARA A REABILITAÇÃO URBANA NO BARREIRO ANTIGO”
22	ARU CH Porto (Porto)	IP		INDICAÇÃO DE ELABORAÇÃO DE UM “MANUAL DE BOAS PRÁTICAS” / PERU
23	ARU Bairro Ribeirinho Faro (Faro)	IP		“REGULAMENTO MUNICIPAL DAS INTERVENÇÕES NOS NÚCLEOS HISTÓRICOS DE FARO” DR II SÉRIE Nº290 (APÊNDICE Nº163-2ªSÉRIE-AP), AVISO Nº10395/2002 (16-12)
24	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	IP		“REGULAMENTO MUNICIPAL DE EDIFICAÇÃO, RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA DA ÁREA AFECTA À CANDIDATURA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA A PATRIMÓNIO MUNDIAL DA UNESCO, INCLUINDO ZONA DE PROTECÇÃO” DR II SÉRIE Nº30, AVISO Nº2129/2012 (10-02)
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)	IP		IGT
26	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)	IP		IGT
27	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)	IP		IGT

Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU’s.

Unidades de
Intervenção
(UI)
Unidades de
Execução
(UE)

O RJRU estabelece que, para efeitos de execução das ORU's e no âmbito de ORU's sistemáticas, seja possível a delimitação de Unidades de Intervenção (UI) quando o instrumento de programação estabelecido for o Instrumento Próprio (IP); e Unidades de Execução (UE) quando o instrumento de programação estabelecido for o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU).⁸⁹⁰

No que se refere às UI, reguladas especificamente pelo RJRU, a sua delimitação consiste na *“fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular de interesse público, a um edifício.”*⁸⁹¹

A sua delimitação é da competência da entidade gestora, no caso de estas decorrem do previsto em PERU, nos demais casos, é da competência da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora, quando esta for distinta do município.

Igualmente, os proprietários de edifícios ou frações inseridos na ARU podem propor a delimitação de UI (ou de UE), relativamente à área abrangida pelos edifícios ou frações de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente da sua aprovação, de requerimento instruídos com projeto de delimitação (UI) ou com projeto de programa de execução (UE).⁸⁹²

A delimitação destas unidades por iniciativa dos proprietários institui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação no termos do regime da “administração conjunta”.

⁸⁹⁰ “No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos no RJGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.”, nos termos do nº1, artigo 34º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁸⁹¹ Nos termos do nº2, artigo 34º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração*

⁸⁹² “(...) nos termos do RJGT, as unidades de execução são unidades para um projecto unitário (intervenção urbanística - nº1 do artigo120º), enquanto as unidades de intervenção pressupõem a inclusão de um programa de execução, no termos do nº5, artigo 34º do RJRU (...)”. In OLIVEIRA, Fernanda Paula, cit.874, p.144.

A tabela seguinte sistematiza as UI previstas nas ARU's de 1ª geração e indicadas nos instrumentos de programação das respetivas ORU's (na sua totalidade aprovados por via de Instrumento Próprio).

Tabela III.29

ARU's (1ª Geração) | Unidades de Intervenção (UI)

ARU's (1ª Geração)		ORU		UNIDADES DE INTERVENÇÃO (UI)	
Nos termos DL 307/2009, 23-10					
Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08					
3	ARU CH VRSA (VRSA)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (15 ANOS)	3 UI	DELIMITAÇÃO SOBRE PPS NPVRS (COM PREVISÃO DE DELIMITAÇÃO DE MAIS 3 UI)
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (15 ANOS)	6 UI	UI 1 - REMISSÃO PARA DESENVOLVIMENTO DE PP
12	ARU Fátima (Ourém)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (15 ANOS)	UI=UE (PP)	UI COINCIDENTES COM UE DO PP APJXIII
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (5 ANOS)		DELIMITAÇÃO DE 5 ÁREAS CONTENDO AÇÕES ESPECÍFICAS
22	ARU CH Porto (Porto)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (5 ANOS)		SUB-OPERAÇÕES INSERIDAS NA ARU PREVISÃO DE FUTURA DELIMITAÇÃO DE UI
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)	ORU SISTEMÁTICA	IP PERU (10+5 anos)	4 UI	DELIMITAÇÃO DAS UI A SEREM DESENVOLVIDA POSTERIORMENTE

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU's.

- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html>

O ato de delimitação da UI inclui um “programa de execução”, que deve, nomeadamente:⁸⁹³

- a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;
- b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;
- c) Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;
- d) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;
- e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;
- f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.

⁸⁹³ Nos termos do definido no nº5, artigo 34º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Da análise da tabela, e conforme os respetivos PERU's, refere-se que, à exceção das UI definidas na ARU VRSA e ARU Fátima, que são definidas em sobreposição com as UE definidas nos respetivos PP vigentes; nas demais ARU's a sua indicação faz-se na perspetiva de futuros desenvolvimentos.

Nas UI destes dois casos específicos consta já a informação enumerada muito do aproveitamento material que decorre dos respetivos PP's.

III.4.1.2.2 | ORU: aprovação

As ORU são aprovadas através de instrumento próprio (IP) ou através de plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU), devendo conter:

- a) A definição do tipo de ORU;
- b) A estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa estratégico de reabilitação urbana (PERU), consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.

A aprovação de uma operação de reabilitação urbana tem como efeito a obrigatoriedade da sua promoção por parte da respetiva entidade gestora.

III.4.1.2.3 | ORU: gestão

As ORU's são coordenadas e geridas por uma entidade que o RJRU designou por "Entidade Gestora" que, tanto pode ser o município como uma entidade do setor empresarial local,⁸⁹⁴ a qual, quando tem apenas por objeto social a gestão de ORU's, toma a designação de "sociedade de reabilitação urbana" (SRU).

A identificação da entidade gestora é feita no respetivo instrumento de programação e, consoante o tipo de ORU em causa, são identificados os poderes que lhe são delegados.⁸⁹⁵

Cabe às entidades gestoras, no âmbito da gestão da ORU:

- a) Sendo uma ORU sistemática: (i) delimitar UI ou UE quando previstas no PERU e (ii) promover e tomar a iniciativa de execução;
- b) Sendo uma ORU simples: apoiar os particulares;
- c) Exercer os poderes delegados pelo município (expressa ou tacitamente).⁸⁹⁶

⁸⁹⁴ A qual se aplica o regime actualmente em vigor, LEI Nº50/2012 - **D.R. I Série** Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. *Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 -F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.*

⁸⁹⁵ Quando a entidade gestora é uma SRU presumem-se delegados os poderes previstos no nº1 do artigo 45º e nas alíneas a) e c) a e) do nº1 do artigo 54º, nos termos do nº4 e nº5 do artigo 36º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou do programa estratégico de reabilitação urbana (PERU); LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁸⁹⁶ *"A delegação tácita verifica-se quando a própria lei considera delegadas num determinado órgão competências que atribui a outro, mantendo neste - quando pré-prevista entre ambos uma relação de supremacia/sujeição - o poder de revogar os actos praticados pelo "delegado" nessa matéria, bem como, em qualquer circunstância, o poder de fazer cessar a "delegação", chamando a si o exercício da competência. Aqui o delegado também é indiscutivelmente titular da competência, ao contrário da*

A tabela seguinte lista as “Entidades Gestoras” das ARU’s 1ª geração, instituídas como entidades coordenadoras e gestoras da execução das respetivas ORU’s.

Tabela III.30

ARU’s (1ª Geração) | Entidade Gestora: sistematização (Municípios)

		CÂMARA MUNICIPAL			EMPRESA (sem objeto social exclusivo de gestão de ORU’s)	SRU’s (com objeto social exclusivo de gestão de operações de reabilitação urbana)	
		Unidade Orgânica da estrutura da CM	Equipa Projeto (com prazo temporal definido) (DECRETO-LEI Nº305/2009, 23-10)	Equipa Multidisciplinar (DECRETO-LEI Nº305/2009, 23-10)	Empresas maioritariamente municipais Lei 50/2012 Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as L53-F/2006,29-12 L55/2011, 15-11	Empresas maioritariamente municipais Lei 50/2012 Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as L53-F/2006,29-12 L55/2011, 15-11	Empresas municipais e estatais DL 133/2013, 3-10 Regime Jurídico do Sector Público Empresarial (Lei 75-A/2014, 30-10, 1ª alt.) (Revoga o DL 558/99, 17-12 Estabelece o regime jurídico do sector empresarial do Estado)
ARU’s (1ª Geração) Nos termos DL 307/2009, 23-10 Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08							
1 Publicação DR/Final 20 Abr.2011	ARU CH Sines (Sines)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
2 Publicação DR/Final 16 Mai.2011	ARU Cacilhas (Almada)	Município - Serviço responsável pela qualificação urbana					
3 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU CH VRSA (VRSA)				VRSA SGU EM SA (Sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal)		
4 Publicação DR/Final 8 Ago.2011	ARU CH Portalegre (Portalegre)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
5 Publicação DR/Final 26 Abr.2012	ARU Lisboa (Lisboa)	ORU SIMPLES - CM				ORU SISTEMÁTICA - SRU Lisboa Ocidental	
6 Publicação DR/Final 26 Dez.2012	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Vereador do pelouro do Urbanismo			
7 Publicação DR/Final 18 Jan.2012	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	Assumida pelo Município					
8 Publicação DR/Final 22 Dez.2012	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)	Assumida pelo Município (liderada pela Presidente CM que poderá delegar na unidade orgânica que superintende o processo com apoio de um conjunto de técnicos)					
9 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU Trafaria (Almada)	Município - Serviço responsável pela qualificação urbana					
10 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU Almada (Almada)	Município - Serviço responsável pela qualificação urbana					
11 Publicação DR/Final 11 Jan.2012	ARU Cidade de Leiria (Leiria)	Município - Departamento de Planeamento / Divisão de Reabilitação Urbana coordenada pelo Presidente CM					

delegação de poderes propriamente dita. Como em qualquer delegação de poderes, o delegante pode avocar o exercício da competência como revogar a delegação. Por isso se prevê expressamente que na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico da reabilitação urbana o município identifique quais os “poderes que não se presumem delegados”. In OLIVEIRA, Fernanda Paula, cit.874, p.143.

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

12 Publicação DR/Final 14 Fev.2012	ARU Fátima (Ourém)					SRU Cova da Iria EM (2006) SRU Fátima EEM (Entidade Empresarial Municipal) (2007) SRU Fátima EM (2013)	
13 Publicação DR/Final 1 Jun.2012	ARU Zona Baixa VNB (VNB)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
14 Publicação DR/Final 1 Jun.2012	ARU Zona Baixa Tancos (VNB)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
15 Publicação DR/Final 29 Dez.2011	ARU Braga Sul (Braga)	Assumida pelo Município (Divisão de Renovação Urbana _DRU)					
16 Publicação DR/Final 9 Jan.2012	ARU CH Braga (Braga)	Assumida pelo Município (Divisão de Renovação Urbana _DRU)					
17 -	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
18 Publicação DR/Final 25 Jan.2012	ARU Avis (Avis)	Assumida pelo Município					
19 Publicação DR/Final 3 Jul.2012	ARU Moscavide (Loures)	Assumida pelo Município					
20 Publicação DR/Final 4 Jul.2012	ARU Sacavém (Loures)	Assumida pelo Município					
21 Publicação DR/Final 24 Jul.2012	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)			Assumida pelo Município ("Equipa Multidisciplinar para a Regeneração das Áreas Urbanas")			
22 Publicação DR/Final 12 Jul.2012	ARU CH Porto (Porto)						Porto Vivo SRU Baixa Portuense SA IHRU: 60% CM: 40%
23 Publicação DR/Final 17 Jul.2012	ARU Bairro Ribeirinho (Faro)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Vereador do pelouro do Urbanismo			
24 Publicação DR/Final 20 Mar.2013	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	Assumida pelo Município - Gabinete CH					
25 Publicação DR/Final 30 Out.2012	ARU Cidade de Lagos (Lagos)				Futuriagos - Entidade Empresarial Municipal para o Desenvolvimento, EEM		
26 Publicação DR/Final 24 Ago.2012	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)			Assumida pelo Município - Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Presidente da CM			
27 Publicação DR/Final 24 Mai.2013	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)				STR-URBHS, Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, EM, SA		

Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU's.

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - **D.R. I Série** Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - **D.R. I Série** Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

III.4.1.2.4 | ORU: execução

Modelos de
execução

Podemos ter dois grandes modelos de execução das ORU's:

- I. Por iniciativa dos particulares;
- II. Por iniciativa da entidade gestora.

No que se refere à modalidade I, podemos incluir a execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através de “administração conjunta”.⁸⁹⁷

No que se refere à modalidade II, podemos ter três sub-modalidades:

- (i) execução direta pela entidade gestora;
- (ii) execução através de administração conjunta;
- (iii) execução através de parcerias com entidades privadas.⁸⁹⁸

Destaca-se desta enunciação a aceitação da coordenação de iniciativas públicas e privadas e a possibilidade de contratualização com os privados da realização de funções que, por natureza, são públicas colocando em prática os princípios da coordenação e da contratualização destacados no RJRU.

Como forma de sistematização podemos resumir estas modalidades, e as suas articulações, através do seguinte esquema.

Tabela III.31

Modelos de Execução | Sistematização

	I. INICIATIVA DOS PARTICULARES	II. ENTIDADE GESTORA	
		ADMINISTRAÇÃO CONJUNTA	
PROGRAMAÇÃO (ESTRATÉGIA)	MUNICIPAL	MUNICIPAL	MUNICIPAL
EXECUÇÃO (IMPLEMENTAÇÃO DAS AÇÕES)	PARTICULARES (COM APOIO DA ENTIDADE GESTORA)	PARTICULARES EM CONJUNTO COM A ENTIDADE GESTORA (DEPENDENTE DE DECRETO REGULAMENTAR)	(I) EXECUÇÃO DIRETA (II) PARCERIA COM ENTIDADES PRIVADAS (contrato/concessão; pressupõe delimitação de UI/UE)
COORDENAÇÃO E GESTÃO DA EXECUÇÃO	ENTIDADE GESTORA	ENTIDADE GESTORA	ENTIDADE GESTORA

“(…) as unidade de intervenção reguladas no RJRU encontram-se associadas a modalidades de execução - execução por iniciativa dos particulares (a qual pode assumir a modalidade de execução pelos particulares com apoio da entidade gestora ou de administração conjunta) e a

⁸⁹⁷ Aguarda-se, ainda, a publicação de decreto regulamentar que que regule a figura da “administração conjunta”; até à presente dada mantém-se um vazio quanto a esta figura.

⁸⁹⁸ “As parcerias com entidades privadas concretizam-se através de: a) concessão da reabilitação; b) contrato de reabilitação urbana.” e “As parcerias com entidades privadas só podem ser dotadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidades de intervenção ou de execução”, nos termos do nº4 e nº5, artigo11, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

execução por iniciativa das entidades gestoras (que pode assumir a modalidade de execução directa pela entidade gestora, administração conjunta ou por recurso a parcerias com entidades privadas que podem, por seu turno, assumir a configuração do contrato de concessão de reabilitação ou contrato de reabilitação urbana).

Não obstante a referência ao critério da iniciativa para diferenciar as modalidades de execução, o que está em causa não é propriamente a identificação da entidade a quem cabe o início da reabilitação urbana (...) mas da entidade a quem compete a concretização das operações ou intervenções de execução.”

Fontes:

- Fernanda Paula (2010) p.145.

A tabela seguinte os “modelos de execução” adotados nas ARU’s 1ª geração, em articulação com o tipo de ORU.

Tabela III.32

ARU's (1ª Geração) | Modelos de execução

ARU's (1ª Geração)		EXECUÇÃO		MODELOS DE EXECUÇÃO
		ORU SIMPLES	ORU SISTEMÁTICA	
Nos termos DL 307/2009, 23-10				
Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08				
1	ARU CH Sines (Sines)	ERU (5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
2	ARU Cacilhas (Almada)	ERU (10+5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
3	ARU CH VRSA (VRSA)		PERU (15 anos)	Entidade Gestora
4	ARU CH Portalegre (Portalegre)	ERU (15 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
5	ARU Lisboa (Lisboa)	ERU (13 anos)	PERU's	(ORU Simples) - Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora (ORU Sistemática) - Entidade Gestora
6	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	ERU (10+5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)		PERU (15 anos)	Entidade Gestora
8	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)		PERU (5+?anos)	Entidade Gestora (Adm. Conj. / Parcerias entidades privadas)
9	ARU Trafaria (Almada)	ERU (10+5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
10	ARU Almada (Almada)	ERU (10+5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
11	ARU Cidade de Leiria (Leiria)		PERU (15 anos)	(Reabilitação dos edifícios) - Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora (Ações espaço urbano/infraestruturas) - Entidade Gestora
12	ARU Fátima (Ourém)		PERU (15 anos)	Entidade Gestora
13	ARU Zona Baixa VNB (Vila Nova Barquinha)	ERU (5+? anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
14	ARU Zona Baixa Tancos (Vila Nova Barquinha)	ERU (5+? anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
15	ARU Braga Sul (Braga)		PERU (10 anos)	(Edificado) - Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora (Espaço urbano/infraestruturas/equipamentos) - Entidade Gestora
16	ARU CH Braga (Braga)		PERU (10 anos)	(Edificado) - Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora (Espaço urbano/infraestruturas/equipamentos) - Entidade Gestora
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)		PERU (5 anos)	Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
18	ARU Avis (Avis)		PERU (10+5 anos)	Entidade Gestora
19	ARU Moscavide (Loures)	ERU (10+? anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
20	ARU Sacavém (Loures)	ERU (10+? anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
21	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)		PERU (10 anos)	Entidade Gestora
22	ARU CH Porto (Porto)		PERU (15 anos)	(Edificado) - Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora (Espaço urbano/infraestruturas/equipamentos) - Entidade Gestora
23	ARU Bairro Ribeirinho Faro (Faro)	ERU (10+5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
24	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	ERU (9 +6 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)		PERU (10+5 anos)	Entidade Gestora
26	ARU Bairro 1º maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)	ERU (5 anos)		Iniciativa dos particulares com apoio da Entidade Gestora
27	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)		PERU (15 anos)	Entidade Gestora

Fontes:

- Consulta dos documentos de programação estratégica das respetivas ARU's.

**Instrumentos
de execução**

Os instrumentos de execução definidos no RJRU, são instrumentos ao alcance do município ou da entidade gestora, quando o processo não seja assumido pelo município, para prosseguir a política de reabilitação urbana do município.

Distinguem-se entre (i) os instrumentos referentes à realização de operações urbanísticas sujeitas ao RJUE e (ii) os instrumentos de política urbanística.

No âmbito dos instrumentos de execução referentes à realização de operações urbanísticas (sujeitas ao RJUE), enumeram-se:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização*
- b) Inspeções e vistorias*
- c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística*
- d) Cobrança de taxas*
- e) Receção das cedências ou compensações devidas*

No âmbito dos instrumentos de política urbanística, e consoante o tipo de ORU, enumeram-se:

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;*
- b) Empreitada única;*
- c) Demolição de edifícios;*
- d) Direito de preferência;*
- e) Arrendamento forçado;*
- f) Servidões;*
- g) Expropriação;*
- h) Venda forçada;*
- i) Reestruturação da propriedade*

Por último, o RJRU prevê outros instrumentos de política urbanística complementares:

- j) a possibilidade de a entidade gestora requerer a determinação do nível de conservação dos prédios urbanos;*
- k) a identificação dos prédios ou frações devolutos, para efeitos da aplicação do disposto no Decreto-Lei nº 159/2006;*
- l) a possibilidade de criação de um regime especial de taxas municipais e de um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva;*
- m) a possibilidade de criação de fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.*

No que se refere a aplicação destes nas diversas ARU's 1ª geração, não foi possível aferir o nível de aplicabilidade pois a informação quanto a execução das respetivas ARU's ainda não foi disponibilizada ("avaliação de execução"/quinquenal). Contudo, consta dos documentos de programação estratégica a remissão direta para o RJRU, tendo em consideração a respetiva ORU.

III.4.1.2.5 | ORU: financiamento

O RJRU prevê a integração de vias diversas de apoio na convicção de um articulado desempenho por parte dos privados, relativamente à atuação pública.⁸⁹⁹

O RJRU sistematiza, no capítulo referente ao financiamento, vias de apoios envolvendo entidades e intervenientes.

Apoios Estado

O Estado pode, no âmbito da legislação aplicável, conceder apoios financeiros, e outros incentivos, aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana de edifícios e, no caso das ORU's sistemáticas, de dinamização e modernização das atividades económicas. Pode igualmente conceder apoios financeiros à entidade gestora nos termos legalmente aplicáveis.⁹⁰⁰

Apoios Municípios

Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das ORU's.

Estes apoios financeiros dos municípios podem ser atribuídos aos proprietários, a terceiros e à entidade gestora, que promovam ações de reabilitação urbana.⁹⁰¹

⁸⁹⁹ Refere-se que nas ORU's simples, a ERU deverá apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação, (nos termos da alínea e), n.º 2 do artigo 30º); no que se refere às ORU's sistemáticas, o PERU deverá definir o financiamento da operação, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento (nos termos da alínea h), n.º 2 do artigo 33º); LEI N.º 32/2012 - D.R. I Série N.º 157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁹⁰⁰ Nos termos do n.º 1 e n.º 2, artigo 74º, LEI N.º 32/2012 - D.R. I Série N.º 157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁹⁰¹ Nos termos do n.º 1 e n.º 2, artigo 75º, LEI N.º 32/2012 - D.R. I Série N.º 157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

Financiamento
Entidades
Gestoras

As entidades gestoras podem contrair empréstimos, a médio e longo prazos, destinados ao financiamento das ORU's, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevem para efeitos do montante da dívida de cada município.

Igualmente, a delimitação da ARU confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avales cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma ORU.⁹⁰²

Fundos de
Investimento
Imobiliário
FII

Para a execução das ORU's, podem constituir-se Fundos de Investimento Imobiliário (FII), podendo a subscrição de unidades de participação nestes fundos ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar, e a entidade gestora da ORU pode igualmente participar no fundo.⁹⁰³

O financiamento é a matéria que o RJRU carece de maior desenvolvimento, para responder à exigência de sustentabilidade financeira das ORU's.

Importa destacar o pacote de medidas, já sujeitas a publicação, no âmbito do próximo período de programação financeira 2014-2020, que fazem remissão direta à aplicação do RJRU.

O modelo de financiamento público, dos últimos anos, à reabilitação urbana sustentado em grandes projetos urbanos esgotou-se, perpetivando-se novas lógicas de financiamento.

A temática da reabilitação urbana ganha uma posição central, não apenas porque é nas cidades que se concentram os maiores desafios económicos, sociais e de desenvolvimento, mas também porque os recursos (materiais e imateriais), os agentes (públicos e privados) e as oportunidades têm a sua maior presença em meio urbano.

⁹⁰² Nos termos do nº1 e nº2, artigo 76º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

⁹⁰³ Nos termos do nº1 e nº2 do artigo 77º; "(...) o valor dos prédios ou fracções é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado." De acordo com Nº3, artigo 77º, LEI Nº32/2012 - D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. *Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.*

A estratégia Europa 2020 é uma estratégia da UE, acordada por todos os Estados Membros, lançada em 2010 para os dez anos seguintes (até 2020), contemplando o próximo período de programação financeira 2014-2020 (*pós-2013*).

Visa o crescimento e o emprego perspetivando, não só a saída da crise da qual as economias estão a recuperar gradualmente, como também, colmatar as deficiências do nosso modelo de crescimento e criar condições para um crescimento:

Inteligente

Com ênfase ao investimento na educação, na investigação e na inovação;

Sustentável

Dando prioridade à transição para uma economia de baixo teor de carbono e a uma indústria competitiva;

Inclusivo

Com especial atenção à criação de emprego e à redução da pobreza.

A estratégia EUROPA 2020 centra-se em cinco grandes objetivos que são traduzidos em objetivos nacionais para cada país da UE, em função das situações específicas de cada um. Portugal assumiu, no seu Programa Nacional de Reformas (PNR), um conjunto de prioridades e metas relacionadas com a mobilização dos recursos humanos, ambiente e energia, investimento em inovação, educação e combate à pobreza.

Para garantir a concretização das metas da estratégia EUROPA 2020, foi criado um sistema de governação económica para coordenar as medidas políticas entre a UE e os governos nacionais.

O novo quadro de programação de apoio financeiro, reportado ao período 2014-2020, decorre de um trabalho de preparação que se iniciou com a Estratégia EUROPA 2020, em 2010, onde foram estabelecidas as metas estratégicas a serem atingidas na nova programação financeira.

O PORTUGAL 2020 é a designação atribuída pelo Governo de Portugal ao Acordo de Parceria 2014-2020⁹⁰⁴, que preconiza a estratégia de Portugal para a aplicação dos Fundos da UE para o período 2014-2020, em sintonia com as prioridades enunciadas no Plano Nacional de Reformas (PNR) e na estratégia EUROPA 2020.

⁹⁰⁴ Formalmente apresentado à Comissão Europeia, em janeiro de 2014.

Ver <http://www.portugal.gov.pt/media/1489775/20140730%20Acordo%20Parceria%20UE.pdf>

PORTUGAL 2020 é o documento que reflete o Acordo de Parceria adotado entre Portugal e a Comissão Europeia, que reúne a atuação dos cinco Fundos Europeus Estruturais e de Investimento - FEDER, Fundo de Coesão, FSE, FEADER e FEAMP - no qual se define a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover, em Portugal, entre 2014/2020.

A programação e implementação do PORTUGAL 2020 estrutura-se em quatro domínios temáticos:

- I. *Competitividade e Internacionalização;*
- II. *Capital Humano;*
- III. *Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos.*
- IV. *Inclusão Social e Emprego;*

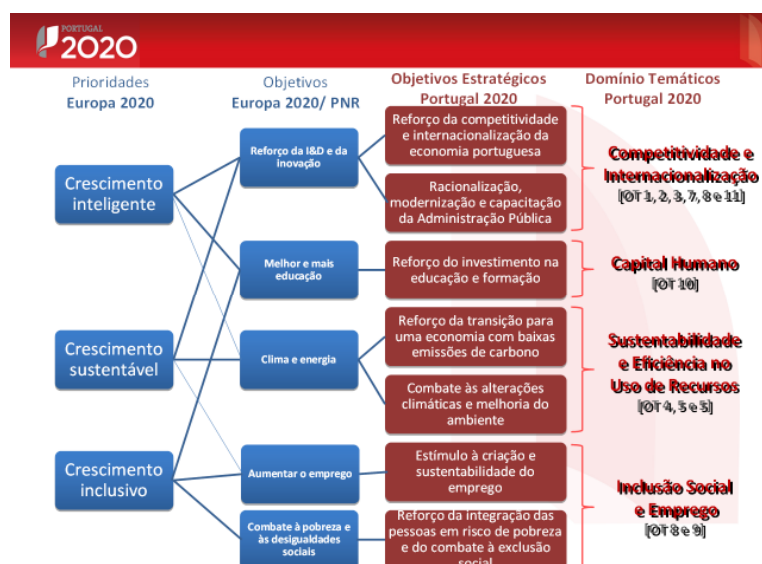


Figura III.147

Período de programação 2014-2020 | Estrutura organizativa

Fontes:

- SOEIRO, José Santos - "O Norte no PT2020: O Acordo de Parceria / O Modelo de Governação." (Apresentação, Santa Maria da Feira 11-3-2015)

Objetivos
Temáticos
(OT)

A programação articula um conjunto de Objetivos Temáticos (OT) que se distribuem pelos domínios temáticos em consonância com a respetiva orientação, pré-definidos na regulamentação comunitária e instituídos como uma inovação face a anteriores ciclos de programação.

A tabela seguinte estabelece a estruturação estratégica do PORTUGAL 2020 enunciando os domínios temáticos relacionando-os com os respetivos OT.

Tabela III.33

PORTUGAL 2020 | Estruturação Estratégica

PORTUGAL 2020: ESTRUTURAÇÃO ESTRATÉGICA			
		DOMÍNIOS TRANSVERSAIS	
		ABORDAGEM TERRITORIAL	REFORMA DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA
DOMÍNIOS TEMÁTICOS	Competitividade e Internacionalização	Objetivos Temáticos Centrais: OT 1 Reforçar a investigação, o desenvolvimento tecnológico e a inovação OT 2 Melhorar o acesso às tecnologias da informação e comunicação, bem como a sua utilização e qualidade OT 3 Reforçar a competitividade das pequenas e médias empresas e dos setores agrícola, das pescas e da aquicultura OT 7 Promover transportes sustentáveis e eliminar os estrangulamentos nas principais redes de infraestruturas OT 11 Reforçar a capacidade institucional e uma administração pública eficiente Outros Objetivos Temáticos: OT 8 Promover o emprego e apoiar a mobilidade laboral	
	Capital Humano	Objetivos Temáticos Centrais: OT 10 Investir no ensino, nas competências e na aprendizagem ao longo da vida	
	Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos	Objetivos Temáticos Centrais: OT 4 Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os setores OT 5 Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos OT 6 Proteger o ambiente e promover a eficiência dos recursos	
	Inclusão Social e Emprego	Objetivos Temáticos Centrais: OT 8 Promover o emprego e apoiar a mobilidade laboral OT 9 Promover a inclusão social e combater a pobreza	

Fontes:

<http://www.portugal.gov.pt/media/1489778/20140730%20madr%20apres%20acordo%20parceria%20ue.pdf>

Fundos

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) abrangem cinco Fundos:

I. Três Fundos da Política de Coesão:⁹⁰⁵

Fundo Social Europeu (FSE)

Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)

Fundo de Coesão (FC)

II. Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER)

III. Fundo Europeu para os Assuntos Marítimos e as Pescas (FEAMP).

⁹⁰⁵ **Fundo Social Europeu (FSE):** o FSE deverá melhorar as oportunidades de emprego, reforçar a inclusão social, combater a pobreza, promover a educação, as competências e a aprendizagem ao longo da vida e apoiar políticas de integração ativas, abrangentes e sustentáveis, contribuindo assim para a coesão económica, social e territorial.

Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER): o FEDER deve contribuir para reduzir as disparidades entre os níveis de desenvolvimento das várias regiões e os atrasos das regiões menos favorecidas, consagrando especial atenção às zonas com desvantagens graves e permanentes em termos naturais ou demográficos, como por exemplo as regiões mais setentrionais com densidade populacional muito baixa e as regiões insulares, transfronteiriças e montanhosas.

Fundo de Coesão (FC): o Fundo de Coesão destina-se a apoiar as ações no domínio do ambiente, nomeadamente a eficiência energética e a energia renovável e, no domínio dos transportes que não fazem parte das redes transeuropeias, os transportes ferroviários, pelas vias navegáveis interiores e marítimos, os sistemas de transporte intermodais e sua interoperabilidade, a gestão do tráfego rodoviário, marítimo e aéreo, o transporte urbano limpo e os transportes públicos.

Os apoios a conceder no âmbito dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento (FEEI) podem revestir a natureza de subvenções, reembolsáveis ou não reembolsáveis, sendo que no PORTUGAL 2020 será dada maior ênfase, face a anteriores períodos de programação, aos apoios reembolsáveis promovendo a gestão eficiente do financiamento público.⁹⁰⁶

Os FEEI vão financiar os Programas Operacionais do PORTUGAL 2020 tendo sido criada a AD&C Agência para o Desenvolvimento e Coesão, IP⁹⁰⁷ que tem como missão coordenar a Política de Desenvolvimento Regional e assegurar a coordenação geral dos FEEI.

Modelo de Governança

A arquitetura institucional do modelo de governação integra os seguintes órgãos:⁹⁰⁸

Comissão Interministerial de Coordenação (CIC Portugal 2020)

Órgão de coordenação política para o conjunto dos FEEI, assegura o alinhamento da aplicação desses fundos com as orientações estratégicas nacionais e europeias e a sua conformação com os recursos orçamentais nacionais estabelecidos no quadro plurianual de programação orçamental.

⁹⁰⁶ Nos termos do artigo 129º da PORTARIA Nº57-B/2015 - *D.R. I Série* (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.* Referente aos regulamentos nacionais e comunitários de atribuição dos Fundos: “1 – O presente regulamento não prejudica o disposto nos regulamentos nacionais e comunitários de atribuição dos financiamentos do Fundo de Coesão e do FEDER, designadamente o Regulamento (UE) n.º 1303/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, o Regulamento (UE) n.º 1300/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, o Regulamento (UE) n.º 1301/2013 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro, o Regulamento Geral dos FEEI, o Decreto -Lei n.º 137/2014, de 12 de setembro, o Decreto -Lei n.º 159/2014, de 27 de outubro, as Decisões comunitárias de aprovação dos Programas Operacionais abrangidos pelo presente regulamento, bem como outras normas comunitárias e nacionais aplicáveis ao período de programação 2014 -2020.”

⁹⁰⁷ Criada pelo DECRETO-LEI Nº140/2013 - *D.R. I Série* Nº202 (18-10-2013); p.6142-6146.

Cria a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, I.P. (Agência, I.P.), é um instituto público de regime especial, integrado na administração indireta do Estado, dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio.

⁹⁰⁸ Enumeração estraiada (Acordo de Parceria 2014-2020, julho 2014, p.199)

<http://www.portugal.gov.pt/media/1489775/20140730%20Acordo%20Parceria%20UE.pdf>; e nos termos do DECRETO-LEI Nº137/2014 - *D.R. I Série* Nº176 (12-09-2014); p.4898-4926, que define o modelo de governação dos fundos europeus estruturais e de investimento (FEEI) para o período 2014-2020, designado PORTUGAL 2020.

“O Decreto-Lei n.º 137/2014, de 12 de setembro, define o modelo de governação dos fundos europeus estruturais e de investimento (FEEI) para o período 2014-2020, designado por Portugal 2020, compreendendo o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER), o Fundo Social Europeu (FSE), o Fundo de Coesão (FC), o Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER), o Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP) e respetivos programas operacionais e programas de desenvolvimento rural (PDR), bem como a estrutura orgânica relativa ao exercício, designadamente, das competências de apoio, monitorização, gestão, acompanhamento e avaliação, certificação, auditoria e controlo nos termos do Regulamento (UE) n.º 1303/2013, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 17 de dezembro de 2013, e consigna, ainda, o regime de transição entre o Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) e o Portugal 2020. Nos termos da alínea c) do n.º 3 do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 137/2014, de 12 de setembro, compete à Comissão Interministerial de Coordenação, CIC Portugal 2020, apreciar e aprovar a regulamentação específica de aplicação dos fundos da política de coesão, sob proposta das respetivas autoridades de gestão e parecer prévio do órgão de coordenação técnica.” Nos termos do preâmbulo da PORTARIA Nº57-B/2015 - *D.R. I Série* (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

Agência para o Desenvolvimento e Coesão

Órgão de coordenação técnica geral dos FEEL, a quem compete o acompanhamento da programação, reprogramações, a monitorização e avaliação, a comunicação, o reporte, a coordenação das redes de coordenação nacional a criar para cada um destas matérias, a conceção e acompanhamento do quadro de desempenho.

Conselho consultivo da Agência para o Desenvolvimento e Coesão

Órgão de consulta, acompanhamento estratégico independente, apoio e participação na definição das linhas gerais de aplicação dos FEEL; emitirá um parecer anual sobre o resultado da aplicação dos fundos europeus, em termos de promoção do desenvolvimento e da coesão.

Gabinete de Planeamento e Políticas do Ministério da Agricultura e do Mar

Assegura, enquanto Presidente da Comissão de Coordenação Nacional do FEADER, a função de coordenação nacional dos três PO financiados pelo FEADER, e assegura a interlocução técnica com a Comissão Europeia.

Direção-Geral de Política do Mar

Assegura a coordenação do FEAMP e ainda desempenha as funções executivas de apoio à Comissão Interministerial para os Assuntos do Mar, devendo efetuar a monitorização estratégica e das realizações na área do mar, em linha com o Plano de Ação da Estratégia Marítima da UE para a Área do Atlântico (estratégia da bacia associada).

Inspeção-Geral de Finanças

Exerce as funções de autoridade de auditoria de todos os FEEL, sendo especialmente responsável pela verificação de conformidade do funcionamento do sistema de gestão e controlo de todos os PO, pela garantia da realização de auditorias e controlos sobre operações, pela elaboração da estratégia de auditoria, pela realização de relatórios anuais e final de controlo e pela apresentação de declarações de encerramento dos PO.

Autoridades de Gestão de cada um dos PO

Órgãos técnicos responsáveis pela gestão do programa em conformidade com os princípios da boa gestão financeira.

Comissões de Acompanhamento dos PO

Órgão que assumirá um papel reforçado no âmbito da governação dos PO, competindo-lhe, nomeadamente, monitorizar, acompanhar os exercícios de avaliação, analisar todas as questões suscetíveis de afetar o desempenho do Programa, avaliar a execução e os progressos efetuados na realização dos seus objetivos e propor medidas para reduzir os encargos administrativos dos beneficiários.

Programas
Operacionais
(PO)













O PORTUGAL 2020 será operacionalizado através de 16 Programas Operacionais a que acrescem os Programas de Cooperação Territorial nos quais Portugal participará a par com outros Estados Membros.⁹⁰⁹

⁹⁰⁹ Programas Operacionais de Cooperação Territorial Europeia: 1) Espanha-Portugal; 2) Madeira-Açores-Canárias; 3) Espaço Atlântico; 4) Sudoeste Europeu; 5) Mediterrâneo; 6) Espon, Urbact, Interact e INTERREG C.

Ver: <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/FAQs-Tema1#6>

Tabela III.34

PORTUGAL 2020 | Resumo dos Programas Operacionais

PROGRAMA OPERACIONAL	Região/Área de atuação		Designação		
Programas Operacionais Temáticos (4)	Continente		PO Competitividade e Internacionalização		1
			PO Inclusão Social e Emprego		2
			PO Capital Humano		3
			PO Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos		4
Programas Operacionais Regionais (5)+(2)	Continente	NORTE	NORTE 2020		5
		CENTRO	CENTRO 2020		6
		LISBOA	LISBOA 2020		7
		ALENTEJO	ALENTEJO 2020		8
		ALGARVE	CRESC ALGARVE 2020		9
	Regiões Autónomas	AÇORES	Programa Operacional da Região Autónoma dos Açores		10
		MADEIRA	Programa Operacional da Região Autónoma da Madeira		11
Programas de Desenvolvimento Rural (3)	Continente		Programa de Desenvolvimento Rural do Continente		12
	Regiões Autónomas	AÇORES	Programa de Desenvolvimento Rural da Região Autónoma dos Açores	PRORURAL+	13
		MADEIRA	Programa de Desenvolvimento Rural da Região Autónoma da Madeira		14
Programa para o Fundo Europeu dos Assuntos Marítimos e das Pescas (FEAMP)			PO MAR 2020		15
Programa Operacional de Assistência Técnica					16

Fonte:

<https://www.portugal2020.pt/Portal2020/FAQs-Tema1>

POSEUR

Em fevereiro de 2015 foram publicados, no Diário da República, os primeiros Regulamentos Específicos dos Programas Operacionais do PORTUGAL 2020 nos domínios “Competitividade e Internacionalização” (COMPETE 2020) e “Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos” (POSEUR).⁹¹⁰

As oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana, no âmbito do PORTUGAL 2020, incluem-se, em particular, no “Programa Operacional da Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos” (POSEUR) que estabelece as medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano e a revitalização das cidades.

⁹¹⁰ PORTARIA N.º 57-B/2015 - D.R. I Série (1.º Suplemento) N.º 41 (27-02-2015); p.1246-1335.

Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

Ao nível do financiamento comunitário este PO, que decorre da “Agenda Valorização do Território” prosseguida no período 2007-2013, ganha uma maior abrangência com a integração da dimensão energética, enquanto mecanismo privilegiado para o cumprimento das políticas públicas do setor.

“O Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR) pretende contribuir para a afirmação da Estratégia Europa2020, especialmente na prioridade de crescimento sustentável, respondendo aos desafios de transição para uma economia de baixo carbono, assente numa utilização mais eficiente de recursos e na promoção de maior resiliência face aos riscos climáticos e às catástrofes.”⁹¹¹

A estratégia preconizada para o POSEUR refere-se a uma perspetiva multidimensional da sustentabilidade, que mobiliza os OT, traduzidos operacionalmente em três eixos:

EIXO I

Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os setores

EIXO II

Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos

EIXO III

Proteger o ambiente e promover a eficiência dos recursos

O PO SEUR estabelece um conjunto de “Objetivos Temáticos” que se traduzem operacionalmente em três “Eixos” de atuação que, por sua vez, se desdobram em “Prioridades de Investimento” e “Objetivos Específicos”, conforme se identificamos e estruturamos na tabela que se segue.

⁹¹¹ Brochura de apresentação do programa: “POSEUR. Investimento e crescimento saudável.”, p.4.
Ver: https://poseur.portugal2020.pt/media/4095/poseur_brochura-vers%C3%A3o-final-em-baixa-30-01-15.pdf

Tabela III.35

PO SEUR | Eixos / Prioridades de Investimento / Objetivos Específicos

EIXO	PRIORIDADE DE INVESTIMENTO	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	FINANCIAMENTO
EIXO I <i>Apoiar a transição para uma economia com baixas emissões de carbono em todos os setores</i>	Fomento da produção e distribuição de energia proveniente de fontes renováveis.	(1) Diversificação das fontes de abastecimento energético de origem renovável, aproveitando o potencial energético endógeno, garante-se a ligação das instalações produtoras à rede, e assim reduz-se a dependência energética.	Concretização do Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética e do Plano Nacional de Ação para as Energias Renováveis, contribuindo assim para o aumento da competitividade da economia nacional e para a redução da dependência energética, a par da redução da intensidade energética e carbónica.
	Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação.	(2) Aumento da eficiência energética nas infraestruturas públicas no âmbito da Administração Central do Estado. (3) Aumento da eficiência energética no setor habitacional.	
	Desenvolvimento e implantação de sistemas de distribuição inteligente que operem a níveis de baixa e média tensão.	(4) Potenciar o aumento da eficiência energética através do desenvolvimento de redes inteligentes que permitam dotar os consumidores da informação e ferramentas necessárias, e criar sinergias, tendo em vista a redução de custos.	
	Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável de medidas de adaptação relevantes para a atenuação.	(5) Apoio à implementação de medidas de eficiência energética e à racionalização dos consumos nos transportes. (6) Apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável.	
EIXO II <i>Promover a adaptação às alterações climáticas e a prevenção e gestão de riscos</i>	Apoio ao investimento para a adaptação às alterações climáticas, incluindo abordagens baseadas nos ecossistemas.	(7) Reforço das capacidades de adaptação às alterações climáticas pela adoção e articulação de medidas transversais, setoriais e territoriais.	Operacionalização dos instrumentos de política climática, nomeadamente a Estratégia Nacional para a Adaptação às Alterações Climáticas (ENAA), e de gestão e prevenção de riscos (conjugando as dimensões de conhecimento, informação, planeamento, prevenção e combate) com particular enfoque na proteção do litoral, face a riscos de erosão costeira, e na gestão de riscos específicos por via da capacitação das instituições envolvidas.
	Promoção de investimentos para abordar riscos específicos, assegurar a capacidade de resistência às catástrofes e desenvolver sistemas de gestão de catástrofes.	(8) Proteção do litoral e das suas populações face a riscos, especialmente de erosão costeira. (9) Reforço da gestão face aos riscos, numa perspetiva de resiliência, capacitando as instituições envolvidas.	
EIXO III <i>Proteger o ambiente e promover a eficiência dos recursos</i>	Investimento no setor dos resíduos para satisfazer os requisitos do acervo da União em matéria de ambiente e para satisfazer as necessidades de investimento que excedam esses requisitos, identificadas pelos Estados - Membros.	(10) Valorização dos resíduos, reduzindo a produção e deposição em aterro, aumentando a recolha seletiva e a reciclagem.	Operacionalização das estratégias para o setor dos resíduos (PERSU 2020), para o setor das águas (PENSAAR 2020), — dando cumprimento, respetivamente às Diretivas 2008/98/CE, 2000/60/CE, 98/83/CE e 91/271/C—, para a biodiversidade e para os passivos ambientais, com contributos importantes decorrentes da política de gestão e prevenção de riscos e da operacionalização dos instrumentos de política climática.
	Investimento no setor da água para satisfazer os requisitos do acervo da União em matéria de ambiente e para satisfazer as necessidades de investimento que excedam esses requisitos, identificadas pelos Estados - Membros.	(11) Investimentos nos recursos hídricos para satisfazer os requisitos do acervo ambiental da União e a atender às necessidades de investimento identificadas, em particular a melhoria da qualidade das massas de águas. (12) Otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, garantindo a qualidade do serviço prestado às populações e a sustentabilidade dos sistemas, no âmbito do ciclo urbano da água.	
	Proteção e reabilitação da biodiversidade e dos solos e promoção de sistemas de serviços ecológicos, nomeadamente através da rede Natura 2000 e de infraestruturas verdes.	(13) Conservação, gestão, ordenamento e conhecimento da biodiversidade, dos ecossistemas e dos recursos geológicos.	
	Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído.	(14) Recuperação de passivos ambientais localizados em antigas unidades industriais, mitigando os seus efeitos sobre o ambiente.	

Fonte:

https://poseur.portugal2020.pt/media/4095/poseur_brochura-vers%C3%A3o-final-em-baixa-30-01-15.pdf

O regulamento específico do PO SEUR, que estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das “Prioridades de Investimento” no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso dos recursos, estrutura as linhas diferenciadas de financiamento por dezoito secções temáticas.

Desta forma, o enquadramento urbano é referenciado na “Secção 18 – Reabilitação e Qualidade do Ambiente Urbano.”⁹¹²

No âmbito da secção 18, os apoios⁹¹³ têm como objetivo específico “a melhoria do ambiente urbano através da revitalização das cidades, em especial nos centros urbanos, por via da reabilitação física do edificado destinado a habitação, comércio, serviços, equipamentos de utilização coletiva e do espaço público envolvente, da qualificação ambiental e urbanística das áreas industriais abandonadas bem como da redução da poluição do ar e do ruído.”⁹¹⁴

As operações abrangidas são as que se enquadrem no “Plano de Ação para a Regeneração Urbana”, que se revelem indispensáveis para a prossecução da “Prioridade de

⁹¹² Co-financiada através do FEDER nos Programas Operacionais Regionais do Continente; devendo as intervenções ser enquadradas no plano de acção de regeneração urbana desenvolvido para o território em que incidem; “2 - No caso dos PO Norte, Centro, Lisboa e Alentejo, para os centros urbanos de nível superior previstos no Programa Operacional Regional respetivo, o plano de ação de regeneração urbana referido no número anterior deve ser enquadrado num plano estratégico de desenvolvimento urbano, elaborado pelas Autoridades Urbanas e aprovado pela Autoridade de Gestão, sendo neste plano articulados os seguintes instrumentos de programação em função das áreas de intervenção que sejam mobilizadas em cada caso: a) O Plano de mobilidade urbana sustentável, definido ao nível de NUTS III; b) O Plano de ação de regeneração urbana; c) Os Planos de ação integrados para as comunidades desfavorecidas. 3 - A lista dos centros urbanos de nível superior pode ser atualizada mediante proposta aprovada do Conselho da Região. 4 - Para os restantes centros urbanos, os Municípios devem dispor de um plano de ação de regeneração urbana, aceite pela Autoridade de Gestão, coerente com a estratégia integrada de desenvolvimento territorial.” Nos termos do artigo 120º da PORTARIA Nº57-B/2015 - D.R. I Série (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos. - Convite para apresentação de candidaturas para “Planos Estratégicos de Desenvolvimento Urbano” lançado a 22 de junho/2015 a decorrer até 10 de Setembro de 2015 (com a dilatação de prazo até 30 de setembro de 2015).

Ver

http://www.norte2020.pt/sites/default/files/public/uploads/concursos/convite_pedu_20150619.pdf

⁹¹³ No que se refere à forma dos apoios, “1 - Assumem a natureza reembolsável os apoios a conceder às operações de reabilitação de edifícios que gerem receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento, sendo atribuídos através de instrumento financeiro. 2 - Assumem a natureza não reembolsável os apoios a conceder às operações de reabilitação de edifícios que tenham por objeto equipamentos de utilização coletiva de natureza pública, excluindo os que se destinem à instalação dos próprios serviços, desde que não gerem receitas líquidas positivas suficientes para cobrir o valor do investimento, num período de referência a definir pela Autoridade de Gestão. 3 - Assumem ainda a natureza não reembolsável os apoios a conceder às operações previstas nas alíneas b) e d) do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 121.º” nos termos do artigo 125º da PORTARIA Nº57-B/2015 - D.R. I Série (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

⁹¹⁴ Nos termos do artigo 1119º da PORTARIA Nº57-B/2015 - D.R. I Série (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

Investimento”: “A adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído”, podendo assumir as seguintes tipologias:⁹¹⁵

a) *Reabilitação integral de edifícios,*

Nomeadamente destinados a habitação, a equipamentos de utilização coletiva, a comércio ou a serviços, públicos ou privados, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2, determinado nos termos do estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 266 -B/2012, 31 de dezembro;

b) *Reabilitação de espaço público,*

Desde que associada a ações de reabilitação do conjunto edificado envolvente em curso ou concluídas há 5 anos ou menos, podendo envolver a demolição de edifícios para criação de espaço público e a recuperação e expansão de infraestruturas verdes;

c) *Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão,*

Destinadas às tipologias e uso referidas nas alíneas anteriores;

d) *Desenvolvimento de ações com vista à gestão e animação a área urbana, à promoção da atividade económica, à valorização dos espaços urbanos e à mobilização das comunidades locais,*

Desde que diretamente relacionadas com as ações previstas nas alíneas anteriores.

O PO SEUR faz referência expressa a uma articulação com o RJRU no que se refere à sua aplicação em ARU's. Igualmente, no âmbito das “definições” incluídas no regulamento específico este define como “Área de Reabilitação Urbana: a área como tal definida nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, 9 de setembro, podendo, para efeitos deste regulamento, a área encontrar-se em processo de delimitação como ARU, desde que, neste último caso, o início do processo tenha sido aprovado pela Câmara Municipal e seja concluído no prazo de 1 ano.”⁹¹⁶

⁹¹⁵ Nos termos do artigo 121º da PORTARIA Nº57-B/2015 - *D.R. I Série* (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

⁹¹⁶ Nos termos da alínea a) do artigo 2º da PORTARIA Nº57-B/2015 - *D.R. I Série* (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

Desta forma, ficam estabelecidas as condições de enquadramento das ARU's (no âmbito do RJRU) enquanto condição de elegibilidade, desde que o início do processo tenha sido aprovado pela câmara municipal (considerando a data de publicação do regulamento específico) e seja concluído no prazo de 1 ano.⁹¹⁷

Igualmente, e especificamente no enquadramento da secção 18, no que se refere às operações em áreas em processo de delimitação como ARU, *“os pagamentos dos apoios referentes às operações aprovadas e realizadas em área que se encontre em processo de delimitação como ARU só são efetuados após aprovação da ARU.”*⁹¹⁸

DESPACHO
438-D/2015

O Despacho nº438-D/2015, 15 de Janeiro,⁹¹⁹ publicação conjunta dos Gabinetes dos Secretários de Estado do Desenvolvimento Regional, da Energia e do Ordenamento do Território e da Conservação da Natureza, vem estabelecer a criação de um grupo de trabalho com a missão de definir, e propor, um projeto de instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação urbana, incluindo uma componente de aumento da eficiência energética da habitação para particulares, utilizando recursos provenientes dos PO Regionais do Norte, do Centro, de Lisboa, do Alentejo, do Algarve, bem como, do PO SEUR, no contexto de programação dos fundos europeus estruturais e de investimento (FEEI) para o período 2014 -2020.

Trata-se de um IF, que *“adotará a forma de fundo nacional a funcionar junto do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana IP, constituído por várias modalidades de recursos financeiros em função da natureza e integridade das intervenções objeto dos apoios, a articular entre si e com outros investimentos direcionados a essas intervenções.”*⁹²⁰

⁹¹⁷ Secção 18 / articulação com outros regimes: *“1 - O disposto no presente regulamento não prejudica a aplicação dos incentivos à reabilitação urbana aplicáveis às ARU previstos no Estatuto dos Benefícios Fiscais e no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado. 2 - O disposto no presente regulamento não prejudica o estabelecimento de ARU, nem a realização de ORU, simples ou sistemáticas, nos termos definidos no RJRU, no quadro das quais podem ser prosseguidos os instrumentos de execução de política urbanística previstos no artigo 54.º desse regime.”* Nos termos do artigo 128º da PORTARIA Nº57-B/2015 - **D.R. I Série** (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

⁹¹⁸ Nos termos do artigo 127º da PORTARIA Nº57-B/2015 - **D.R. I Série** (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.

⁹¹⁹ DESPACHO Nº438-D/2015 - **D.R. II Série** Nº10 (15-1-2015); p.1236-1237. Criação de grupo de trabalho com a missão de definir e propor um projeto de instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana.

⁹²⁰ Nos termos do Nº1, DESPACHO Nº438-D/2015 - **D.R. II Série** Nº10 (15-1-2015); p.1236-1237. Criação de grupo de trabalho com a missão de definir e propor um projeto de instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana.

O grupo de trabalho, presidido por um representante do IHRU, fica responsável pela apresentação de um relatório final aos membros do governo responsáveis pelas áreas do desenvolvimento regional, do ordenamento do território e da energia, contendo a proposta de definição do instrumento financeiros (IF).

As soluções a estudar, e a propor pelo grupo de trabalho, devem ter em consideração as seguintes orientações:⁹²¹

a) O IF será constituído pelos FEEI, nas modalidades de empréstimos e, eventualmente, de garantias, destinados às prioridades de investimento definidas na regulamentação europeia como:

«6.5 — A adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído»

_ enquadrada nos PO Regionais.

«4.3 — Concessão de apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação»

_ enquadrada no PO SEUR, bem como pelos recursos financeiros que sejam aportados pelo Banco Europeu de Investimento e por outros investidores públicos ou privados.

b) O IF deve otimizar as condições para alavancagem dos recursos públicos através de recursos privados e de instituições financeiras, bem como as condições de financiamento das operações elegíveis, designadamente no que respeita a maturidades e custo;

c) O IF, a funcionar junto do IHRU IP, com o apoio técnico da Direção Geral de Energia e Geologia em matéria de eficiência energética, inclui um “Fundo de Fundos” nacional, bem como fundos regionais;

d) O modelo de governação do IF deve assegurar a participação de representantes das Autoridades de Gestão dos PO, das autoridades urbanas e do Banco Europeu de Investimento nos órgãos responsáveis pelas decisões estratégicas sobre a sua gestão e pela monitorização da respetiva execução;

⁹²¹ Enumeração extraída do Nº2 DESPACHO Nº438-D/2015 - D.R. II Série Nº10 (15-1-2015); p.1236-1237. Criação de grupo de trabalho com a missão de definir e propor um projeto de instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana.

- e) O modelo de governação do IF deve respeitar as normas legais e regulamentares, nacionais e comunitárias, incluindo as regras de concorrência, a prevenção e controlo dos riscos de fraude e a salvaguarda de potenciais conflitos de interesses;
- f) O modelo de governação do IF deve garantir a seleção transparente, no respeito pela disciplina da contratação pública e das ajudas de Estado, das respetivas entidades gestoras, assegurando igualmente condições para o exercício responsável das suas responsabilidades de gestão, orientado para a produção de resultados;
- g) O IF deve tomar em consideração as conclusões e recomendações da avaliação *ex ante* promovida pela Agência para o Desenvolvimento e Coesão, IP;
- h) A utilização dos recursos financeiros que constituem o IF deve ser definida por forma a assegurar a respetiva articulação e a produção de sinergias positivas, em atenção à respetiva origem e modalidades, e com outros investimentos direcionados às intervenções a financiar, em função da natureza e integridade destas intervenções;
- i) A definição do IF deve ser balizada pela prossecução de cinco objetivos principais:
 - 1) *O financiamento da reabilitação integral de edifícios afetos a habitação, equipamentos, comércio ou serviços, preferencialmente concluídos há 30 anos ou mais e prioritariamente localizados em áreas de reabilitação urbana, independentemente da natureza do respetivo beneficiário;*
 - 2) *A conjugação entre o apoio à reabilitação de edifícios de habitação e o aumento da sua eficiência energética;*
 - 3) *A dinamização do mercado de arrendamento e da oferta de casas com rendas acessíveis, promovendo a diversidade etária e social da população residente nos centros urbanos;*
 - 4) *A revitalização económica, social e a promoção da sustentabilidade ambiental das cidades e zonas urbanas;*
 - 5) *O estímulo à especialização e ao crescimento na área da reabilitação do edificado e do espaço público.*

RCM
52-A/2015
(IFRRU 2020)

Recentemente foi publicada a Resolução do Conselho de Ministros nº52-A/2015, 23 de Julho, que visa a criação da estrutura que irá assegurar a definição, gestão, acompanhamento e execução do IF, e a definição e implementação das formas de mobilização de outros recursos, nomeadamente junto dos intermediários financeiros.⁹²²

O IF toma a designação de “Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas” (IFRRU 2020) e tendo sido *“ponderadas as modalidades de criação de instrumentos financeiros, e tendo em conta a necessidade de maximizar os apoios para a área da reabilitação urbana, entende-se que o instrumento financeiro adequado para assegurar o financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana deve revestir a forma de um fundo agregador de diversos fundos (Fundo de Fundos), podendo constituir um bloco financeiro separado, acautelando a necessária segurança das operações em termos de impacto financeiro, se aplicável.”*⁹²³

Nos termos do relatório elaborado pelo grupo de trabalho designado pelo DESPACHO Nº438-D/2015, 15 de janeiro, *“foram identificadas diversas fontes de financiamento do instrumento financeiro, entre as quais, as dotações dos PO previstas para as prioridades de investimento 6.5 e 9.8, a dotação do PO SEUR destinada à eficiência energética na habitação propriedade de particulares, as dotações dos PO das regiões autónomas dos Açores e da Madeira, no caso de os respetivos governos regionais decidirem aderir ao instrumento financeiro, empréstimos de instituições financeiras multinacionais, como o Banco Europeu de Investimento ou o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, e as contribuições das instituições financeiras.”*⁹²⁴

⁹²² “(...) o Conselho de Ministro resolve: 1 - Estabelecer o quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas doravante designado por IFRRU2020 (...) 2 - Criar a Estrutura de Gestão do IFRRU2020, com a missão e objectivo de assegurar a definição, gestão, acompanhamento e execução do IFRRU2020, de acordo com os objectivos e resultados definidos e com a observância das regras de gestão constantes da legislação europeia e nacional aplicável (...) 3 - Determinar que a Estrutura de Gestão do IFRRU2020 integra uma comissão diretiva, composta por um presidente e dois vogais executivos, e um secretariado técnico (...)”, RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº52-A/2015 - D.R. I SÉRIE Nº142 (23-7-2015); p.4982-4982. Quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU2020).

⁹²³ Preâmbulo, RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº52-A/2015 - D.R. I SÉRIE Nº142 (23-7-2015); p.4982-4982. Quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU2020).

⁹²⁴ Preâmbulo, RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº52-A/2015 - D.R. I SÉRIE Nº142 (23-7-2015); p.4982-4982. Quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU2020).

III.4.1.3 | (III) Avaliação e Monitorização

No presente capítulo importa, numa primeira parte, uma análise dos dois conceitos “avaliação” e “monitorização” enquanto componente do processo de planeamento, e numa segunda parte, a sua inserção no RJRU, implicação e reflexo nos processos em curso, mais especificamente nas ARU’s 1ª Geração.

III.4.1.3.1 | Avaliação e Monitorização: conceitos e aplicação

Avaliação

O ato de avaliar pode ter diversos significados, como seja medir, valorar, comparar, escolher e/ou rejeitar, que se relacionam com momentos específicos do processo de planeamento.

Avaliar visa “*determinar a valia ou valor de; apreciar o merecimento de; reconhecer a grandeza, força ou intensidade de (...)*”

Avaliação como “*acto de avaliar; valor determinado pelos avaliadores; (...) apreciação; (...)*.”

Dicionário da Língua Portuguesa
Porto Editora

A complexidade da atividade de planeamento decorre das suas características: (i) incerteza do objeto (o planeamento trabalha com o futuro, que é imprevisível e incerto); (ii) multidimensionalidade dos problemas, de agentes e de interesses; (iii) diversidade de produtos de planeamento (políticas, programas, planos, projetos, etc.).

A avaliação tem um papel importante no planeamento, na medida em que lhe confere legitimidade e credibilidade junto dos decisores e da opinião pública, enquanto prestação de contas, responsabilização e medição do seu sucesso ou fracasso.

Para além disso, a avaliação melhora a prática do planeamento e auxilia a tomada de decisões, monitorizando e acompanhando as intervenções, avaliando os resultados e, consequentemente, dando indicações sobre o desempenho da atividade de planeamento de forma a proceder a ajustamentos, num processo de aprendizagem contínua.

No entanto, a tarefa de avaliar a atividade do planeamento “*é um exercício tão difícil e complexo quanto necessário*”⁹²⁵, conforme nos refere Vitor Oliveira, autor de um trabalho de investigação sobre “*Avaliação em Planeamento Urbano*” (2011).

Conforme enunciado pelo mesmo autor são vários os desafios que decorrem do debate atual sobre a avaliação em planeamento. Desta forma, coloca seis desafios que estruturam a prática da avaliação em planeamento urbano:⁹²⁶

⁹²⁵ OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo - *Avaliação em Planeamento Urbano*. Porto: U. Porto Editorial, SA, 2011, p.43.

⁹²⁶ Idem, pp.43-58.

- I. *A avaliação como parte do processo de planeamento;*
- II. *Dimensão temporal da avaliação;*
- III. *Conceções de sucesso na implementação do plano;*
- IV. *O conceito de plano e o tipo de avaliação;*
- V. *Questões da avaliação, critérios e indicadores;*
- VI. *Apresentação e utilização dos resultados de avaliação.*

*I.A avaliação
como parte do
processo de
planeamento*

Como já foi referido a avaliação e o planeamento são conceitos inseparáveis, contudo existe uma deficiente integração da avaliação no planeamento e que, em muito, está relacionada com a integração, ou não, do avaliador na equipa de planeamento.

A opção por uma avaliação interna ou externa não reúne consensos sendo identificadas vantagens e desvantagens para os dois casos.

Na avaliação interna, os indicadores de avaliação são desenvolvidos em função dos objetivos e metas do planeamento, pelo que, a avaliação terá menor probabilidade de ser encarada como uma “ameaça” e, consequentemente, os seus resultados terão maior utilidade. Porém, a integração do avaliador na equipa de planeamento pode levar a resultados enviesados, numa tendência para evitar conclusões negativas.

Na avaliação externa, a principal vantagem será a maior objetividade da avaliação e o desconhecimento do processo e da organização será o maior entrave à aceitação dos resultados da avaliação.

Considerando as problemáticas que estes dois tipos de avaliação colocam, poder-se-á considerar outras soluções que promovam a articulação entre as equipas com visões e objetivos comuns de planeamento e de avaliação, tais como, uma avaliação mista ou uma avaliação interna mas com equipas distintas de avaliação e de planeamento.⁹²⁷

Conforme refere Oliveira, “a modalidade de avaliação deverá ser escolhida caso a caso, no entanto pensa-se que a avaliação interna realizada por uma equipa de avaliação distinta da equipa de planeamento reúne as condições mais interessantes para uma avaliação bem sucedida.”⁹²⁸

⁹²⁷ “Os pós e os contras de uma avaliação interna e de uma avaliação externa são sintetizados por Jorge Simões (2005). Segundo este autor, as principais vantagens de uma avaliação interna são um melhor conhecimento da organização, a menor possibilidade do exercício ser encarado como uma ameaça, a maior probabilidade das suas recomendações serem adoptadas e, eventualmente, ser menos dispendiosa. A grande desvantagem desta forma de avaliação é a tendência para evitar conclusões negativas e para aceitar a linha de pensamento convencional. Relativamente à avaliação externa, os pontos positivos são a maior objectividade da avaliação e a facilidade de uma contratação externa por um curto período de tempo, enquanto que os pontos negativos são o desconhecimento da organização, a possibilidade de ser encarada como uma ameaça, e uma menor probabilidade de adopção das suas recomendações. A ponderação destes factores deve ter ainda em conta duas outras possibilidades, uma avaliação mista, ou uma avaliação interna a realizar por uma equipa diferente da equipa de planeamento.” Ibidem, p.45.

⁹²⁸ Idem, p.45.

Propomos, uma quarta solução (partindo desta última) com a possibilidade de consulta de peritos ou entidades externos em situações específicas da avaliação.



Figura III.148

Esquema | Tipos de equipa de avaliação em planeamento

Fontes:

- OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo (2011).
- LOPES, José Manuel Pereira (2011).

*II. Dimensão
temporal da
avaliação*

No processo de planeamento é possível identificar três grandes fases:

- I. Conceção: onde são definidas as estratégias, medidas e ações de resposta aos problemas que se pretende solucionar;
- II. Implementação: corresponde à execução das medidas e ações propostas;
- III. Revisão: decorre da necessidade de ajustar, ou não, as medidas à evolução da situação económica, social, ambiental, etc.

A dimensão temporal da avaliação relaciona-se diretamente com as fases do planeamento devendo a avaliação corresponder a cada uma das fases identificadas de forma a auxiliar a tomada de decisões, o aprofundar conhecimento e a melhorar o processo.

Desta forma, distinguem-se três tipos de avaliação correspondentes a cada uma das fases do planeamento:⁹²⁹

⁹²⁹ "(Batista e Silva, et al., 2009), (...) o mesmo autor apresenta uma outra tipologia de avaliação, muito relacionada com alguns projectos de financiamento comunitário que foram objecto de avaliação, à qual chama de avaliação intervalar, intermédia ou interim. Ocorre sensivelmente a meio do período de implementação ou realização de um plano, não sendo por isso tão robusta como a avaliação in continuum." Apud LOPES, José Manuel Pereira - *Indicadores de Monitorização de Planos Municipais de ordenamento do Território*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, setembro 2011, p.14.

I. Avaliação *ex-ante*

Tem um carácter antecipatório ocorrendo no início do planeamento (fase de conceção) e envolve a comparação das opções alternativas de intervenção “*no sentido de escolher a melhor solução para posterior aprofundamento*”.⁹³⁰

Tem como objetivo a identificação de todas as ameaças e oportunidades que possam surgir e a escolha da solução que mais contribui para o alcance dos objetivos e metas definidos *à priori* e que produzirá menores efeitos adversos.⁹³¹

II. Avaliação *on-going*

Entendida como uma avaliação feita de forma sistemática, com pré-determinada frequência, que acompanha todo o período de vigência com a intenção de monitorizar, ou seja, de acompanhar o processo de execução das medidas e ações, para produzir conhecimento de modo a sustentar decisões de alteração e revisão; bem como de apoio à decisão no sentido de introduzir melhoramentos.

Desta forma, constitui uma ferramenta de gestão do processo de implementação, focando-se nas atividades e resultados imediatos, cuja análise deverá traduzir-se em ajustes.

⁹³⁰ OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo, cit. 925, p.46.

⁹³¹ Este tipo de avaliação, o mais predominante, recorre a métodos mais ligados à tradição económica como é o caso da Análise Custo-Benefício (ACB) - “A ACB foi o primeiro método de avaliação formal aplicado na análise de potenciais investimentos em projectos estratégicos e, com alguns refinamentos, tem-se mantido como o método dominante até à actualidade. (...) A ACB constitui uma forma de análise desenvolvida para determinar a eficiência de um programa, expressa na relação custos e benefícios, normalmente medida em termos monetários. (...) a ACB foi sendo sujeita a um vasto conjunto de críticas: a sua forte ligação ao “utilitarismo”, ignorando os aspectos distributivos de utilidade social; a prática comum de adicionar benefícios e custos que ocorrem em anos diferentes, descontando quantidades futuras ao seu valor presente; o facto de ignorar algumas questões na avaliação de planeamento e projectos - quem paga, quem recebe, equidade distributiva - contrastando com a sua elevada qualidade na apreciação do valor social agregado de um projecto; a falta de rigor das estimativas quantificadas de custos e benefícios particularmente na análise de planos e projectos estratégicos com alguma complexidade; e a limitada informação de mercado sobre a disponibilidade para pagar.”; a Análise Multicritérios (AM) - “As razões fundamentais que justificaram a influência exercida pelas técnicas da AM no planeamento foram: (i) a possibilidade de incluir efeitos não mensuráveis e intangíveis (em contraste com a ACB), (ii) a natureza conflituosa dos problemas do planeamento moderno, em que vários decisores influenciam a escolha final, (iii) a mudança da tradicional forma de tomada de decisão para uma tomada de decisão institucional e processual, onde muitos aspectos políticos desempenham um papel importante, (iv) o desejo de chegar a um espectro de decisões final a partir do qual se pode escolher, e não chegar a uma solução única ditada pelos técnicos. (...) a possibilidade de análise de um conjunto de alternativas à luz de múltiplos créditos e de propriedades conflitantes.”; ou ainda a Avaliação de Impacte Ambiental (AIA) - “O objectivo fundamental da AIA é melhorar a qualidade das decisões, informando os decisores das consequências ambientais e aconselhando-os sobre os procedimentos para evitar ou pelo menos minimizar os impactos ambientais previstos. Apesar de existirem variações nos procedimentos adoptados em cada país, existe um padrão para o processo de avaliação ambiental. O processo começa com a definição da proposta para desenvolver a avaliação ambiental de um projecto, e termina com a monitorização e auditoria, após a implementação do projecto.” Para maior desenvolvimento consultar, Idem, p.35-43.

“Esta forma de avaliação analisa os primeiros resultados concretos do plano e a utilização dos recursos, pelo que necessita de um conjunto de informações que devem ser fornecidas por um sistema de informação adequado.”⁹³²

Sendo que, a recolha e acesso à informação é uma das dificuldades inerentes a este tipo de avaliação, pelo que depende de um sistema de informação adequado.

III. Avaliação ex-post

Numa visão retrospectiva, concentrando-se no que sucedeu, esta avaliação realiza-se na fase após a implementação. Consiste na revisão do processo de implementação, na análise dos resultados obtidos face aos objetivos definidos, emitindo um juízo de valor acerca dos mesmos.

“Um dos propósitos desta forma de avaliação é aprender com a experiência, seja para aplicar esse conhecimento no mesmo contexto espacial numa situação futura, seja para o aplicar em situações distintas.”⁹³³

Um modelo que combinasse estes três tipos de avaliação, e defendido por vários autores, permitiria uma maior integração da avaliação no processo de planeamento, conferindo-lhe continuidade, robustez e eficácia.⁹³⁴

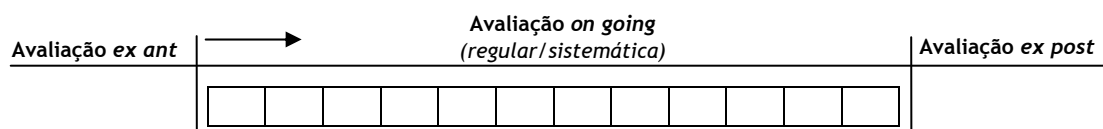


Figura III.149

Esquema | Tipos de avaliação tendo em conta o fator tempo

“Se na avaliação em planeamento, as fases on-going e ex-post têm um carácter marginal, pelo contrário na avaliação de programas é a avaliação ex-ante que é desvalorizada devido à dificuldade de previsão das ciências sociais”

Fontes:

- OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo (2011).
- LOPES, José Manuel Pereira (2011).

⁹³² Ibidem, pp.35-46.

⁹³³ Idem, p.47.

⁹³⁴ Na avaliação ex-ante, os métodos seguem a tradição economista, ou seja, regem-se pelo princípio de optimização que se traduz na escolha da solução ótima para uma dada situação, no caso do planeamento, da alternativa mais eficaz e eficiente. Na avaliação on-going e ex-post os métodos concentram-se no processo de planeamento de forma a aferir o sucesso da implementação.

III. Concepções
de sucesso na
implementação
do plano

A avaliação de sucesso do planeamento pode ser abordada de duas formas distintas de acordo com a noção de sucesso. Desta forma, podemos distinguir:

- I. Avaliação baseada na “conformidade”;
- II. Avaliação baseada no “desempenho” (*performance*).

Para a avaliação de “conformidade” o planeamento é orientado para a implementação focando-se na correspondência entre intenções e resultados e impactes das acções programadas. Esta avaliação, baseada na conformidade, *“analisa o sucesso ou o fracasso da actividade de planeamento utilizando um ou ambos os critérios: o grau de conformidade entre os resultados concretos e as propostas do plano, e a promoção dos objectivos do plano através dos seus instrumentos de implementação.”*⁹³⁵

A avaliação de “desempenho” (*performance*) considera o planeamento sob o ponto de vista da decisão, encara-o como uma base de referência para decisões futuras. Este tipo de avaliação relaciona-se com a avaliação de planos de carácter estratégico, nos quais o processo de elaboração se torna mais importante que o próprio plano, pela capacidade de englobar os esforços dos diferentes atores, pela sua importância no processo de decisão e pela forma como é solicitado.

Enquanto a avaliação de “conformidade” concentra-se na ligação entre resultados e objetivos, a avaliação de “desempenho” coloca ênfase no processo, na medida em que o plano contribui ou não na tomada de decisões pois *“perceber «o que acontece» ao plano é a chave para a sua avaliação.”*⁹³⁶

IV. O conceito de
plano e o tipo
de avaliação

Se para cada momento do processo de planeamento existe um tipo de avaliação adequado, então para cada tipo de plano existe uma metodologia de avaliação específica.

Em primeiro lugar, um plano representa um determinado modelo teórico de planeamento a que corresponde um modelo de avaliação; em segundo lugar, os critérios de avaliação deverão estar em consonância com os princípios do plano, o que remete para a ideia da integração da avaliação no processo de planeamento (avaliação interna, externa ou mista); em terceiro lugar deve adequar-se à dimensão temporal, em que, para cada fase, existem métodos específicos de avaliação.

⁹³⁵ OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo, cit.925, p.47.

⁹³⁶ Idem, p.48.

Como afirma Oliveira, “*um dos maiores desafios da avaliação resulta da inexistência de uma abordagem única aplicável a toda e qualquer situação.*”⁹³⁷

Contudo, cada situação de avaliação deve ser concebida à medida do contexto em que se insere: diferentes territórios, diferentes dimensões de intervenções, diferentes níveis institucionais, que refletem objetivos, funções, estratégias e metas distintos.

V. Questões da
avaliação,
critérios e
indicadores

A definição das questões e dos critérios de avaliação constituem o referencial de avaliação,⁹³⁸ uma vez que identifica os assuntos a analisar, balizando a avaliação e os indicadores a adotar.

Os indicadores constituem uma ferramenta de medição de um determinado contexto e da realização de objetivos; permitem a monitorização da evolução de uma realidade e a avaliação de estratégias, facilitando a comunicação entre os diversos agentes.

Um indicador produz informação quantificada “*tendo em vista ajudar os decisores e outros stakeholders a comunicar, negociar ou tomar decisões.*”⁹³⁹

Em suma, a avaliação deve basear-se em indicadores robustos capazes não só de ler a realidade, mas serem sensíveis às mudanças, e de as interpretar, fazendo parte de um processo aprendizagem.⁹⁴⁰

⁹³⁷ Ibidem, p.55.

⁹³⁸ “(...) Peter Rossi, Howard Freeman e Mike Lipsey (1999) definem questões de avaliação como um conjunto de perguntas desenvolvidas pelo avaliador, pelo decisor e por outros stakeholders, e que definem os temas fundamentais que a avaliação vai investigar. Estas perguntas são postas em determinados termos de modo a que possam ser respondidas de uma forma útil para os stakeholders, usando para isso os instrumentos e os métodos que o avaliador tem disponíveis. A formulação das questões de avaliação é provavelmente o aspecto mais importante na concepção de uma metodologia de avaliação. Segundo a European Commission (1999) existem três tipos fundamentais de questões de avaliação: questões descritivas que pretendem identificar e medir transformações ocorridas (o que aconteceu?); questões causais, com o propósito de compreender e avaliar relações de causa-efeito (de que forma e com que extensão é que isto ocorreu devido ao plano?); e questões normativas, que aplicam critérios de avaliação (os resultados e os impactos são satisfatórios?). Intimamente ligados às questões de avaliação estão os critérios. Apesar de vários artigos se debruçarem sobre o tema dos critérios de avaliação, existe a noção de que a actividade de planeamento não tem desenvolvido muitos critérios para avaliar a qualidade dos planos e do processo de planeamento em geral. Uma posição relativamente consensual no debate é a de que o conceito de plano deve ser a fonte primordial para obter os critérios adequados para o avaliar. Assim, os critérios de concepção e desenho devem ser usados como critérios de avaliação pela equipa que elabora o plano (Nathaniel Lichfield, 2001^a) ou posto de outro modo, e assumindo tratar-se de uma forma de avaliação interna, uma das qualificações dos profissionais de planeamento deve ser a capacidade de definir os critérios de avaliação, da mesma forma que define os objectivos dos seus planos (William Baer, 1997).” Idem, pp.54-55.

⁹³⁹ Idem, p.55.

⁹⁴⁰ “As categorias tradicionais de indicadores incluem indicadores económicos (que são usados nos EUA desde os anos 20), indicadores sociais (que atingiram a proeminência nos anos 60) e indicadores ambientais (que evoluíram durante os anos 70, quando ambiente se tornou um assunto do debate e os governos sentiram necessidade de responder com processos e legislação de AIA). Usualmente estes indicadores convencionais desenvolviam-se e eram aplicados isoladamente, no entanto nos anos 80 esta situação alterou-se com o surgimento de abordagens integradas em torno de temas como o desenvolvimento sustentável, as comunidades saudáveis, ou a qualidade de vida. Um terceiro conjunto, os indicadores de desempenho, tem as suas origens na medição de desempenho e nos sistemas de gestão, sendo que nos EUA, o desenvolvimento da medição do desempenho está ligado ao correspondente interesse privado na medição da produtividade, em resposta à globalização (Heidi Hoernig e Mark Seasons, 2004).” Idem, p.55-56.

**VI. Apresentação
e utilização dos
resultados de
avaliação**

Após a realização da avaliação é necessário apresentar os resultados obtidos aos diversos agentes sendo que, *“uma das questões mais críticas nessa fase é a tensão entre comunicação e o conhecimento técnico”*⁹⁴¹

A forma de apresentar e comunicar os resultados é de maior importância para a sua inclusão, e utilização, na tomada de decisões e na melhoria do processo de planeamento.

Assim, o desafio que se coloca é o de encontrar o equilíbrio entre comunicação e conhecimento técnico ajustando os meios, a forma e o tipo de informação a partilhar ao tipo de audiência.

A comunicação deve *“funcionar nos dois sentidos, ou seja o avaliador deve perceber qual a informação que interessa mais a cada um dos participantes no processo de avaliação.”*⁹⁴²

É necessário que os resultados da avaliação sejam apresentados de forma clara, para que sejam aceites e incorporados, promovendo a aprendizagem e a melhoria do desempenho e qualidade de projetos, programas e estratégias a decorrer e a desenvolver no futuro, enquanto processo de contínua aprendizagem.⁹⁴³

Apesar do consenso alargado sobre a necessidade de avaliar o planeamento é ainda evidente o *“vazio entre teoria e prática de avaliação.”*⁹⁴⁴

É reconhecida a necessidade de avaliar a atividade do planeamento, pois confere legitimidade perante os decisores, os técnicos e os cidadãos e melhora as práticas através de um processo contínuo de aprendizagem. Mais do que emitir um juízo de valor, o que se pretende da avaliação é o aprofundar do conhecimento e o aperfeiçoamento das políticas e das práticas.

⁹⁴¹ Ibidem, p.56.

⁹⁴² Idem, p.56.

⁹⁴³ *“Peter Rossi, Howard Freeman e Mike Lipsey (1999) estabelecem uma tipologia de utilização de resultados da avaliação: (i) a utilização directa ou instrumental, que corresponde ao uso específico e documentado dos resultados pelos decisores e outros stakeholders; (ii) a utilização conceptual, que corresponde ao uso dos resultados para influenciar de uma forma genérica o debate sobre um conjunto de temas (...); e finalmente (iii) a utilização persuasiva, que corresponde ao uso de resultados para suportar ou refutar posições políticas.”* Idem, p.57.

⁹⁴⁴ Idem, p.73.

A monitorização consiste na recolha periódica e organizada de informação, seguida de uma análise sistemática desta informação.

Os objetivos da monitorização são:

- I. Fornecer informação sobre os progressos que estão a ser realizados, face aos objetivos programados;
- II. Contribuir com informação regular (periódica), para melhorar o processo de planeamento e a eficácia das intervenções;
- III. Aumentar os níveis de responsabilização, prestando contas sobre a utilização dos recursos;
- IV. Capacitar a identificação dos pontos fortes, e dos sucessos, e alertar para os pontos fracos, atuais e potenciais, bem como para os problemas existentes, de forma a poder fazer os ajustamentos pontuais e as correções necessárias.

A monitorização torna-se um elemento importante, não só do processo de avaliação como do planeamento, na medida em que fornece informação numa base regular e sistemática, acompanhando o processo de implementação, e comparando os resultados alcançados com os objetivos estabelecidos que, por sua vez, originam as questões para a avaliação responder.

Desta forma, a monitorização e a avaliação devem ser consideradas como elementos integrantes do processo de planeamento, fornecendo informação que auxilia a tomada de decisões, melhorando o desempenho e a concretização dos resultados planeados.

Neste contexto, o exercício de monitorizar desse ser encarado como um processo dinâmico e de permanente atualização, capaz de receber e recolher a informação, estruturar e articular indicadores (devidamente selecionados e justificados), analisar e interpretar os progressos e mudanças, “assessorando” a avaliação do processo, de forma a melhorar o processo de implementação, através da introdução de alterações quer nas ações quer nos próprios objetivos e metas iniciais, num circuito periódico de aprendizagem.

III.4.1.3.2 | Avaliação e Monitorização: ARU's (1ª Geração)

A integração dos conceitos enunciados faz-se através da aplicação do artigo 19º do RJRU, sendo renumerado para artigo 20º-A pela L32/2012, associados à execução das ORU's, mantendo a mesma redação.

Não foi encontrada, nesta alteração, uma oportunidade para densificar e de otimizar o processo de monitorização e avaliação de execução das ORU's.

A monitorização e avaliação de execução das ORU's colocam-se no decurso da execução, auxiliando o cumprimento da programação face aos objetivos previamente definidos.

A importância colocada pelo RJRU nestes “mecanismos de controlo” prende-se, unicamente, com a prestação de contas às entidades, e ao público em geral, na garantia de transparência de todo o processo.

Desta forma, revela-se pouco exigente a vários níveis:

- I. Quanto a densidade dos próprios mecanismos de controlo, o RJRU nada define quanto ao conteúdo no sentido de uma garantia de resposta e conformidade;
- II. Quanto ao carácter acessório em como são colocados os mecanismos de controlo, o RJRU não garante um procedimento autónomo (em atuação e recursos);
- III. Quanto à simultaneidade de quem executa e de quem avalia, uma vez que a monitorização e avaliação da execução da ORU é assegurada pela entidade gestora, que igualmente coordena e gere a execução da respetiva ORU.

Tanto a monitorização como a avaliação de execução são instrumentos fundamentais na implementação da ORU, permitindo aferir o grau e qualidade do processo na sua implementação. Deste modo, pretende-se assegurar a necessária conformidade da execução com a realidade, num constante processo de aprendizagem entre ação/execução/reação.⁹⁴⁵

A monitorização e avaliação de execução são instrumentos de apoio à decisão, auxiliando a execução das ações programadas, confrontando a execução com os objetivos previamente definidos.

Através da tabela seguinte faz-se o registo das ARU's 1ª Geração que, nos termos do Artigo 20º-A do RJRU, apresentaram relatórios de monitorização das Oru's em curso.

Decorre da leitura da tabela, falhas de cumprimento dos prazos estabelecidos no RJRU; esta resposta dependente, em muito do compromisso que o município assuma na aplicação destes mecanismos de controlo, dado que o RJRU não estabelece qualquer tipo de sanção quanto ao seu incumprimento.

No que se refere a uma previsão cronológica dos processos referentes às ARU's 1ª geração, o cronograma elaborado faz o cruzamento dos períodos de monitorização com os períodos de avaliação da execução (em articulação com os períodos de programação de financiamento comunitário).

⁹⁴⁵ “Estando os municípios, nos termos LBOTU e do RJIGT, obrigados à aprovação, de dois em dois anos, a um Relatório do Estado do Ordenamento do Território (REOT), no âmbito do qual as entidades responsáveis pela concretização da política de ordenamento do território e de urbanismo promovem a permanente avaliação da política de ordenamento do território, consideramos de toda a valia que a monitorização e avaliação a que se refere o presente normativo sejam integradas naquele Relatório, articulados que sejam os prazos diferenciados constantes dos dois regimes jurídicos. O tratamento integrado dos relatórios de monitorização e de avaliação da operação de reabilitação urbana e do REOT - o qual se apresenta como um instrumento de análise e de avaliação continua da concretização das estratégias de desenvolvimento territorial, na qual se inclui a de reabilitação urbana - não é mais do que a exigência (...) de a área de reabilitação urbana ser devidamente integrada na política global que o município tenha delimitado para a totalidade do seu território.”
In OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment., cit.557, p.118.

Tabela III.36

ARU's (1ª Geração) | Monitorização

Acompanhamento e avaliação da ORU nos termos do Artigo 20º-A do RJRU

ARU's (1ª Geração)		TIPO DE ORU		MONITORIZAÇÃO	
		ORU SIMPLES	ORU SISTEMÁTICA	ANUAL	QUINQUENAL
1 Publicação DR/Final 20 Abr.2011	ARU CH Sines (Sines)	ERU (5 anos)		2011-2012	1
				2012-2013	2
				2013-2014	3
				2012	1
2 Publicação DR/Final 16 Mai.2011	ARU Cacilhas (Almada)	ERU (10+5 anos)			
3 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU CH VRSA (VRSA)		PERU (15 anos)	*	
4 Publicação DR/Final 8 Ago.2011	ARU CH Portalegre (Portalegre)	ERU (15 anos)		- em processo de apreciação pela AM	
5 Publicação DR/Final 26 Abr.2012	ARU Lisboa (Lisboa)	ERU (2011-2024)		Incluído em "Lisboa 2007-2014"	
6 Publicação DR/Final 26 Dez.2012	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	ERU (10+5 anos)		- Não consta	
7 Publicação DR/Final 18 Jan.2012	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)		PERU (15 anos)	- em processo de apreciação pela AM	
8 Publicação DR/Final 22 Dez.2012	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)		PERU (5+?anos)	2013	1
9 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU Trafaria (Almada)	ERU (10+5 anos)		2013	1
				2014	2
10 Publicação DR/Final 31 Jan.2012	ARU Almada (Almada)	ERU (10+5 anos)		2013	1
				2014	2
11 Publicação DR/Final 11 Jan.2012	ARU Cidade de Leiria (Leiria)		PERU (15 anos)	- Não consta	
12 Publicação DR/Final 14 Fev.2012	ARU Fátima (Ourém)		PERU (15 anos)	2013	1
13 Publicação DR/Final 1 Jun.2012	ARU Zona Baixa VNB (VNB)	ERU (5+? anos)		2013	1
14 Publicação DR/Final 1 Jun.2012	ARU Zona Baixa Tancos (VNB)	ERU (5+? anos)		2013	1
15 Publicação DR/Final 29 Dez.2011	ARU Braga Sul (Braga)		PERU (10 anos)	*	
16 Publicação DR/Final 9 Jan.2012	ARU CH Braga (Braga)		PERU (10 anos)	*	
17 -	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)		PERU (5 anos)	*	
18 Publicação DR/Final 25 Jan.2012	ARU Avis (Avis)		PERU (10+5 anos)	*	
19 Publicação DR/Final 3 Jul.2012	ARU Moscavide (Loures)	ERU (10+? anos)		2012 - 2013	1
20 Publicação DR/Final 4 Jul.2012	ARU Sacavém (Loures)	ERU (10+? anos)		2012 - 2013	1
21 Publicação DR/Final 24 Jul.2012	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)		PERU (10 anos)	*	
22 Publicação DR/Final 12 Jul.2012	ARU CH Porto (Porto)		PERU (15 anos)	*	
23 Publicação DR/Final 17 Jul.2012	ARU Bairro Ribeirinho (Faro)	ERU (10+5 anos)		- Não consta	
24 Publicação DR/Final 20 Mar.2013	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	ERU (9 anos)		*	
25 Publicação DR/Final 30 Out.2012	ARU Cidade de Lagos (Lagos)		PERU (10+5 anos)	2014	1
26 Publicação DR/Final 24 Ago.2012	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)	ERU (5 anos)		2013	1
27 Publicação DR/Final 24 Mai.2013	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)		PERU (15 anos)	*	

* Ate à data referida não foi prestado esclarecimento.

Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

Fontes:

- Levantamento em consulta direta junto dos municípios
(limitada à informação disponibilizada pelos municípios)

ARU				Período de programação: 2007-2013				Período de programação: 2014-2020				(2021/2027)												...				
ORU (SIMPLES / SISTEMÁTICA)				DL 30/7/2009		ACRRU's (2ANOS) 23-12		(...)2013	2014 SRU's (5ANOS) 23-12																			
INST. PROGRAMAÇÃO / PRAZO EXECUÇÃO				2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
MONITORIZAÇÃO (ANUAL) / EXECUÇÃO (QUINQUENAL)																												
1	ERU (5)	INST. PRÓPRIO	ARU CH SINES		26-10	20-04																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)																	
	EXECUÇÃO									RE (5)																		
2	ERU (10+5)	INST. PRÓPRIO	ARU CACILHAS (ALMADA)		09-12	16-05																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
3	PERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU VILA REAL SANTO ANTONIO			19-01	31-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
4	ERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU CH PORTALEGRE - ACRRU			10-05 08-08																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
5	ERU (13)	INST. PRÓPRIO	ARU LISBOA - ACRRU - SRU Lisboa Ocidental			04-07 02-12	26-04																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)										
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)		RE										
6	ERU (10+5)	INST. PRÓPRIO	ARU VILA ADENTRO (FARO) - ACRRU			07-07 16-12																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
7	PERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU PONTE DE LIMA - ACRRU			18-08	18-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
8	PERU (5+7)	INST. PRÓPRIO	ARU ODIVELAS - ACRRU			19-09 22-12																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)																	
	EXECUÇÃO									RE (5)																		
9	ERU (10+5)	INST. PRÓPRIO	ARU TRAFARIA (ALMADA)			30-09	31-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
10	ERU (10+5)	INST. PRÓPRIO	ARU ALMADA VELHA (ALMADA)			30-09	31-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
11	PERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU LEIRIA - ACRRU			25-10	11-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
12	PERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU FATIMA (OUREM) - ACRRU - SRU Fátima			31-10	14-02																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
13	ERU (5+7)	INST. PRÓPRIO	ARU ZONA BAIXA VNB (VNB)			31-10	01-06																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(7)															
	EXECUÇÃO									RE (5)											RE (5)							
14	ERU (5+7)	INST. PRÓPRIO	ARU ZONA BAIXA TANCOS (VNB)			31-10	01-06																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)																	
	EXECUÇÃO									RE (5)																		
15	PERU (10)	INST. PRÓPRIO	ARU BRAGA SUL (BRAGA) - ACRRU			07-11 29-12																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)												
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)												
16	PERU (10)	INST. PRÓPRIO	ARU CH BRAGA (BRAGA) - ACRRU			07-11	09-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)												
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)												
17	PERU (15)	INST. PRÓPRIO	ARU CELORICO DE BASTO			11-11		16-01																				
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)																	
	EXECUÇÃO									RE (5)																		
18	PERU (10+5)	INST. PRÓPRIO	ARU AVIS - ACRRU			17-11	25-01																					
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)							
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)					RE (5)							
19	ERU (10+7)	INST. PRÓPRIO	ARU MOSCAVIDE (LOURES) - ACRRU			06-01 03-07																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)												
	EXECUÇÃO									RE (5)						RE (5)												
20	ERU (10+7)	INST. PRÓPRIO	ARU SACAVEM (LOURES) - ACRRU			06-01 04-07																						
	MONITORIZAÇÃO						(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)														

III.4.2 | RJRU: *uma proposta de*

Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]

Conforme já amplamente referido ao longo da tese, o pensamento atual sobre reabilitação urbana funda-se na ampliação do conceito do património cultural, a adaptação conceptual tendo como referência os princípios de sustentabilidade e articulação com as alterações metodológicas do planeamento. Utiliza novas estratégias inseridas numa metodologia, para atingir os objetivos previamente colocados.

Da análise dos capítulos anteriores, enquanto contributos de operacionalização, e face à necessidade sentida da verificação do RJRU enquanto instrumento operacional, propomos a elaboração de uma matriz enquanto *Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU*, designando-a por MAP_RJRU.

A presente proposta visa, por um lado, a verificação do próprio RJRU no que se refere à sua incorporação como uma base metodológica, estratégica e operacional tendo em conta os pressupostos do diploma (assumidos nas “componentes” propostas) e, por outro lado, a transposição para uma matriz enquanto guia operacional de aplicação.

O RJRU assumiu-se como um modelo programático, procedimental e de execução da reabilitação urbana em Portugal, pelos municípios, prevendo instrumentos de planeamento e de programação e mecanismos de concretização das operações propostas.

A reabilitação urbana tem de ser primeiro pensada, isto é, tem de ser definida uma estratégia na qual se identificam as intervenções necessárias, quem as vai executar, quanto custam, como serão financiadas, que apoios poderão existir, quem vai gerir toda a operação.

Após a programação estratégica segue a implementação, isto é, a execução concreta das operações previstas, definindo modelos e instrumentos de execução, instituindo poderes de controlo para a entidade que gere as operações.

Desta forma, o RJRU adquiriu um carácter instrumental e operacional e que, à escala local, visa garantir uma abordagem especificamente vocacionada para a reabilitação urbana integrando as múltiplas dimensões inerentes às operações de reabilitação urbana incidentes sobre o território municipal.

III.4.2.1 | MAP_RJRU: definição e caracterização das etapas (componentes)

Conforme já verificado, a reabilitação urbana enquanto atividade orientada por um metodologia própria e desenvolvida segundo um processo integrado, pressupõe políticas integradas convergentes para concretizar os seus objetivos, quer se trate de conseguir qualidade espacial ou de alcançar a qualidade de vida da população.

Propomos a sistematização operacional do RJRU através das três componentes base que o estruturam enquanto instrumento, enumeram-se:

Componente I.

Área de Reabilitação Urbana (ARU);

Componente II.

Operação de Reabilitação Urbana (ORU);

Componente III.

Avaliação e Monitorização.

Componente I. ARU

A delimitação da área de reabilitação urbana deve articular: seleção da área, delimitação propriamente dita, com a definição de objetivos em consonância com os objetivos amplos referentes ao território onde se insere a área delimitada.

A seleção da área baseia-se no conhecimento comparativo das demais áreas, dos problemas a que é preciso responder, caracterizados pelo nível de degradação das questões físicas, sociais, económicas, culturais e ambientais. Tem que envolver também o conhecimento do potencial operativo da área, e o seu efeito multiplicador.

A delimitação deve assentar numa proposta preliminar de intervenção suportada por diagnósticos multidisciplinares para a definição do problema.

As características da área a delimitar associam-se à otimização de recursos disponíveis, em função dos objetivos a atingir. Para selecionar, e delimitar uma área, é necessário ter em conta os objetivos definidos, os recursos disponíveis e os atores-chave a intervir no processo de operacionalização da intervenção.

Quando se pretende realizar uma operação de reabilitação urbana bem-sucedida há necessidade de estabelecer objetivos a atingir devendo, os mesmos, articularem-se com a estratégia definida para a área de intervenção com o necessário compromisso político com tais objetivos.

Os objetivos da reabilitação urbana devem ser parte integrante das diretrizes gerais para o desenvolvimento a longo prazo do território. Como meio para atingir os objetivos, a estratégia integrada deve considerar iniciativas de investimento público para criar confiança ao investimento privado, credibilizando o processo, na garantia do seu sucesso.

A cada área delimitada corresponde uma estratégia apoiada em potenciais parceiros e fontes de financiamento, devendo as ORU's sistemáticas estar associadas a um programa de investimento público.

A montagem da estratégia e do programa sustenta-se num plano de ação onde se inscrevem projetos detalhados pelas respetivas ações, avaliando previamente a sua exequibilidade e impactos.

Deve sustentar-se no apoio de várias fontes de financiamento articuladas com diversas políticas (económicas, sociais, ambientais) e programas, de acordo com a estratégia definida anteriormente, num cruzamento com novas dinâmicas de financiamento atuais face ao enquadramento de programação financeira à macro-escala.

Os projetos têm que estar ligados aos objetivos principais, e apresentar pormenores para possibilitar a descrição de objetivos mensuráveis, de modo a permitir a avaliação e comparação de opções quanto a viabilidade financeira, económica, construtiva, e eficácia social. Os projetos devem estar inseridos numa calendarização, projetando-os no tempo.

A problemática financeira é a que causa maior apreensão na passagem à ação. A exequibilidade das operações pode ser posta em causa face aos recursos disponíveis e dos retornos financeiros das intervenções propostas. A execução envolve participação dos atores, negociações e parcerias, com avaliação do avanço da estratégia relativamente aos objetivos fixados e uma atitude reflexiva de avaliação e retroação.

A aprovação da estratégia permite estabilizar a proposta final e definir o quadro de monitorização e avaliação, o que implica a prévia seleção criteriosa de indicadores (p. ex., ambiente urbano, condições sociais, habitação, cultura e atividades económicas) para traduzir as condições de equilíbrio entre resultados atingidos e propostas.

O constante acompanhamento através da monitorização, e consequente avaliação de execução, permite um processo contínuo de revisão de forma a serem aferidas as ações em curso, num processo de aprendizagem/ revisão / execução.⁹⁴⁶

⁹⁴⁶ O conceito de “planificação contínua” está associado ao que Teresa Craveiro Pereira designa de plano-processo. Para esta autora a actividade de planificação é perspectivada como um processo complexo que compreende também a gestão, processo esse que, por sua vez, é concebido como um processo contínuo que exige um eficiente sistema de acompanhamento e monitorização, e o qual é ainda, simultaneamente, definidor de regras de gestão (o designado Plano-Processo). Constituindo-se como apoio preferencial ao planeamento estratégico, no “plano-processo pretende-se então regular os processos que se geram sem a pretensão de definir estritamente o resultado, considerando que o modo de chegar a este é já uma certa garantia da sua finalidade - em detrimento do plano-finalista que se limita à visão «óptima» de uma região, cidade bairro ou quarteirão.” Deste modo, e não se pretendendo nesta metodologia obter planos, mas sim instaurar fundamentalmente um processo de planeamento progressivo, adaptado a cada situação real, o Plano-Processo pode assim ser definido estruturalmente, de acordo com Teresa Craveiro Pereira, por três atributos: (i) o plano-contínuo (ou a aproximação sucessiva à realidade); (ii) o plano-orientado para a gestão do município (ou a explicitação de regras que podem ser provisórias e progressivamente

III.4.2.2 | MAP_RJRU: metodologia de atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU_matriz

As operações de reabilitação urbana enquadradas no RJRU não se conformam de forma casuística (ou não devem) mas orientam-se com base num programa ou estratégia.

Contudo, o RJRU não menciona quais devem ser as escalas urbanas de referência para o enquadramento da intervenção (articulação e integração dos programas, estratégias ou planos de pormenor de reabilitação urbana).

O território de atuação é o território municipal e é com este (e sobre este) que trabalha reconhecendo-o, nas suas diversas dimensões e interligações, enquanto sistema integrado das diversas dinâmicas urbanas (entre diversos instrumentos, ações e intervenientes).

A proposta da matriz MAP_RJRU dirige-se para a preparação e implementação de uma ORU por via da sua aprovação por Instrumento Próprio dirigindo-se para uma metodologia sequencial de planeamento e implementação enquanto processo contínuo.

A proposta reporta-se à operacionalidade estratégica do RJRU com referência às orientações do Conselho da Europa (2004), incorporando as componentes base do diploma enunciadas.

A matriz MAP_RJRU proposta apresenta-se como:

- I. Uma estrutura aberta, passível de aplicação face à realidade de cada município;
- II. Permite a inclusão de toda a diversidade de temas que atualmente devem concorrer no desenvolvimento de ações de reabilitação urbana.

O fluxograma seguinte estrutura a matriz MAP_RJRU como sustentação metodológica, estratégica e operacional, de implementação de processos de reabilitação urbana.

melhoradas); (iii) o plano-projecto (ou a explicitação de objectivos e formulação de um programa de acção) para resolução de “áreas-problemas” territoriais ou temáticas.

O carácter processual efectua-se “(...)apartir de situações concretas existentes no território, é a explicitação e análise detalhada da identificação dos problemas territoriais («Alarmes») que constituem a matriz para a operacionalização das propostas de acções estruturantes do Plano-Processo. Estas vão consituir o quadro referencial de actuações dos Municípios, que permitam actuar em tempo real e por aproximações sucessivas, o que pode significar não actuar em todo o território com a mesma intensidade, mas antes por níveis sucessivos ou por áreas territoriais de gestão.

É de frisar que o aparecimento deste tipo de planeamento passa por uma activa participação das populações, eleitos locais e técnicos, de molde a interpretar e confrontar as aspirações e os interesses das respectivas comunidade, com os meios técnicos e financeiros dos Municípios.

Por outro lado, há que tentar compatibilizar os diferentes interesses em jogo - públicos e privados - por forma a minimizar os conflitos no seio da comunidade, e ainda, assegurar que a intervenção dos poderes públicos se processe atempadamente, no estrito cumprimento da lei, de molde a poder orientar eficazmente a iniciativa privada. (...) No planeamento estratégico, este conceito de monitorização permanente é fundamental, ou seja, o confronto interactivo entre as propostas e a sua concretização. Este instrumento permite detectar desvios de execução - «Alarmes» - relativamente ao alcance das metas programáticas.” Cf. PEREIRA, Teresa Craveiro - O plano-processo no planeamento estratégico. In *Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais*. Porto: Edições Afrontamento, maio 1990. Nº12, pp.11-14.

Fluxograma III.13

MAP_RJRU: matriz

«Orientações Conselho Europa (2004)»

«RJRU»

«Projeto IUPM»

«MEIOS DE AÇÃO»
(NECESSÁRIOS PARA AS VÁRIAS ETAPAS DO PROCESSO DE REABILITAÇÃO URBANA)

PRINCÍPIOS DEMOCRÁTICOS

- RESPEITO PELOS DIREITOS DOS HOMENS

- PRIMAZIA DO DEBATE DEMOCRÁTICO

- INSTITUIÇÕES / PROCEDIMENTOS DEMOCRÁTICOS

«I. INTEGRAÇÃO DO PROJETO NA POLÍTICA URBANA»

RJRU

Componente I. ARU deverá corresponder a escolhas estratégicas do município, convergindo com a programação municipal para o seu território.

«II. PAPEL MOBILIZADOR DAS AUTORIDADES PÚBLICAS»

RJRU

O papel dos intervenientes públicos na promoção e na condução da reabilitação urbana apresenta-se mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou fracções pelos respectivos proprietários.

«III. APOIO DE UMA EQUIPA TÉCNICA MULTIDISCIPLINAR»

RJRU

Coloca o requisito de constituição de uma "entidade gestora" que garante a coordenação e gestão do processo.

«IV. PARTICIPAÇÃO/ ENVOLVIMENTO DA POPULAÇÃO»

RJRU

Refere-se à garantia de participação dos proprietários e dos demais interessados ao nível da consulta promovida aquando da operação de reabilitação urbana e do respectivo instrumento de programação das intervenções a realizar.

«V. INSTRUMENTOS JURÍDICOS ADEQUADOS»

RJRU

A reabilitação urbana enquanto intervenção integrada visa a articulação com os instrumentos de gestão territorial vigentes, sendo que a sua articulação em muito dependerá da escala de conformação dos instrumentos de planeamento em vigor capazes de dar resposta ao tipo de operação.

- Define que as operações de reabilitação urbana são aprovadas através de "Instrumento Próprio" ou através de "Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana".

- Define os instrumentos de execução de operações de reabilitação.

«VI. RECURSOS FINANCEIROS DISPONÍVEIS»

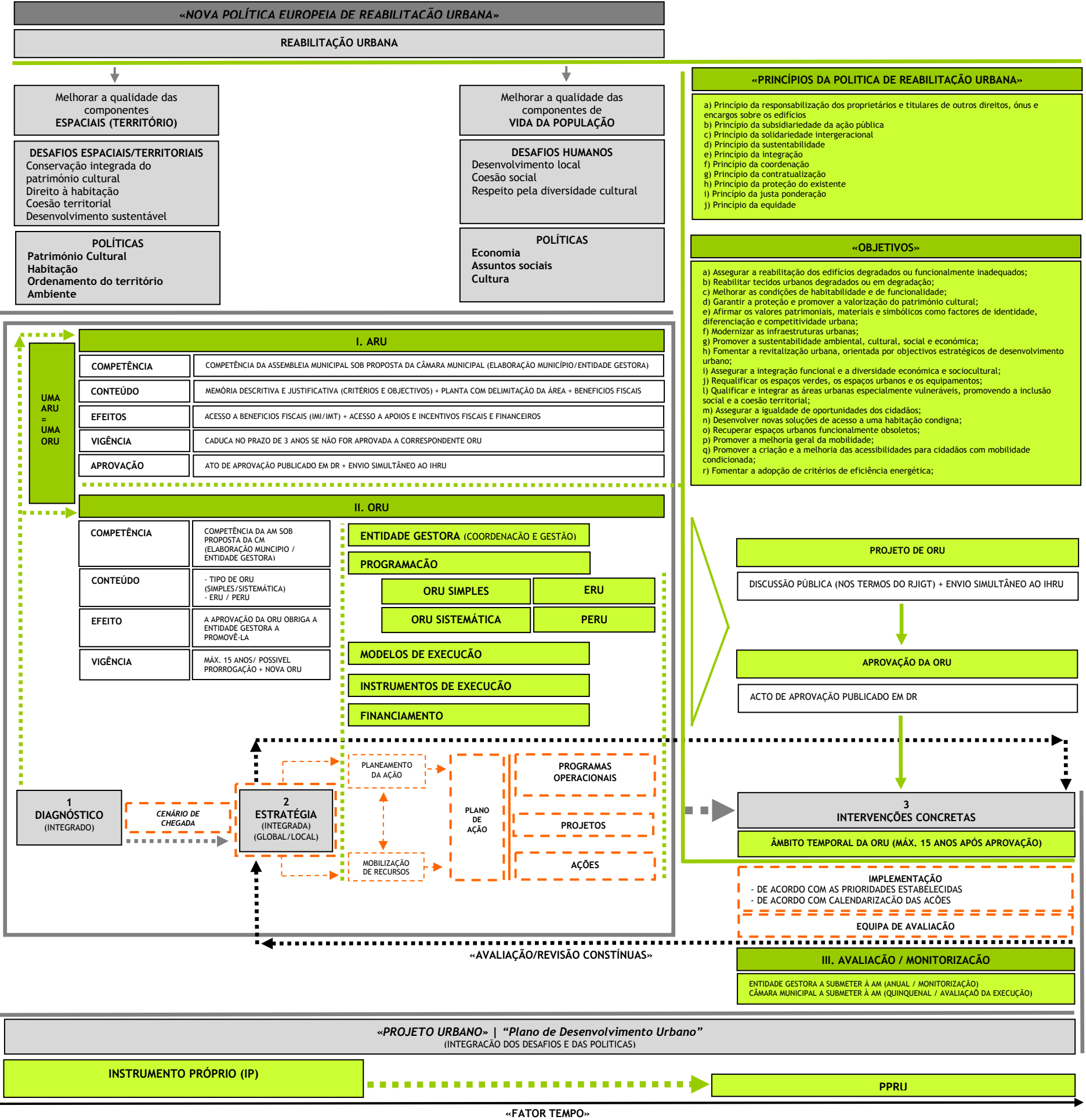
RJRU

Responder à exigência de sustentabilidade financeira, através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental; Prevê-se que aplicação do RJRU em muito será apoiado pelas linhas de financiamento previstas para o próximo período de programação 2014-2020, exigindo dos municípios capacidade de planificação, celeridade, coordenação e gestão dos processos de reabilitação urbana a propor.

«VII. TER EM CONTA O FATOR TEMPO»

RJRU

O RJRU integra o factor tempo na previsão temporal de procedimentos específicos.



III.4.2.3 | MAP_RJRU: análise cruzada

As orientações contidas no documento do Conselho da Europa (2004) apresentam diversos pontos de contacto com as propostas contidas no RJRU.

Os princípios e os meios de ação enunciados nas orientações europeias estão presentes no conteúdo do RJRU. Desta forma, procedeu-se a uma transposição dos mesmos face às disposições do RJRU, concretizando algumas considerações (refletidas na matriz). *“Meios de ação”*

I. Integração do projeto nas políticas urbanas

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- *Elaboração do projeto ao nível do bairro*
- *Integração do projeto ao nível da cidade*

É necessário existir um compromisso político face à reabilitação urbana, baseado em escolhas precisas feitas pelas autoridades locais. Isto significa que a decisão de iniciar um processo de reabilitação urbana deve ser acompanhada pela sua integração nas prioridades da cidade; pela inclusão dos seus interesses e objetivos nas diretrizes de desenvolvimento do território municipal, na garantia de que as ações a realizar não contrariem ou dificultam o próprio processo.

A integração do processo inserido na política urbana local, que parte da identificação e da hierarquização das características fundamentais (valores patrimoniais, o estado da habitação, o tecido social, os equipamentos e serviços, as acessibilidades) e dos problemas a resolver, deve conduzir a uma estratégia de desenvolvimento a refletir-se em ações concretas.

O RJRU e “Integração do projeto nas políticas urbanas”:

Enquadramento dos respetivos objetivos no quadro da estratégia global do município garantindo, desde logo, a integração da estratégia preconizada com a estratégia global do desenvolvimento do território municipal.

Para quem conduz o processo do ponto de vista técnico, é essencial que as opções e orientações políticas estejam claramente definidas sendo esta uma condição essencial para que o processo seja credível e que as opções sejam respeitadas e, consequentemente, o processo seja bem sucedido.

A delimitação da área a intervir (correspondente à componente I. ARU) resultado de escolhas estratégicas do município, deverá convergir com a programação municipal para o seu território articulando-se, por um lado, com a programação constante nos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor e,

por outro, com as opções estratégicas a integrar no instrumento de programação a definir aquando da aprovação da ORU.

Igualmente, face a esta exigência de articulação, impõe-se a consequente articulação desta área delimitada com o resto do território (“que a rodeia”) no sentido de perspetivar o território municipal como um todo.

Desta forma, o ato de delimitação da ARU não se limita a uma definição física mas concentra muito do desenvolvimento do processo. É, em si, um ato integrador de políticas, de objetivos, de opções estratégicas, garantindo a integração das dinâmicas territoriais.

Porque o ato de delimitação da ARU é tão determinante em todo o processo, entendemos que este deveria ser objeto de participação/envolvimento da população, e esta não ser remetida para fases posteriores do processo.

Importa salientar que o RJRU abre espaço à sua aplicação a áreas que, pela sua insuficiência, degradação ou obsolescência (de edifícios, infraestruturas, equipamento de utilização coletiva e espaços urbanos e verdes), exijam intervenções capazes de gerar articulação com o demais território municipal municipal.

II. Papel mobilizador das autoridades públicas

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- *Compromisso, claro e firme, a montante e a jusante do projeto*
- *Intervenções públicas nas fases de diagnóstico, estratégia e operações concretas*
- *Uma gestão continuada para uma abordagem integrada e coordenada*

As orientações do Conselho da Europa referem-se a um “*compromisso claro e firme*” por parte das autoridades públicas “*a montante e a jusante do processo*”, em todas as fases: diagnóstico, definição da estratégia e ações concretas, para que o papel mobilizador do poder público se traduza na “*gestão continuada para abordagens integradas e coordenadas*”.

A intervenção do poder político é fundamental para mobilizar todos os intervenientes, em todas as fases do processo, não devendo confundir-se a partilha do poder de decidir decorrente da participação, com um menor envolvimento público no processo.

O papel mobilizador do poder público reflete-se na gestão integrada e continuada do processo de reabilitação urbana, devendo as autoridades assegurar mecanismos de coordenação horizontal (multidisciplinaridade), vertical (vários níveis de poder).

As intervenções a efetuar seguem a programação pública em consonância com prioridades e calendarização definidas sendo que, a promoção de parcerias entre privados e

estes com a administração, ou com terceiros, na concretização de operações, deverá enquadrar-se na estratégia definida na ORU.

O papel mobilizador do poder político corresponde à necessidade do seu envolvimento nas três etapas do processo:

Na fase de diagnóstico:

Para garantir o desenvolvimento dos estudos necessários ao levantamento da situação existente sendo que o resultado do diagnóstico carece de validação pelas autoridades públicas.

Na fase de desenvolvimento da estratégia:

Definição de opções estratégicas baseadas no diagnóstico aprovado; estas opções estratégicas devem articular-se com as grandes opções do município (programação pública).

Na fase de implementação:

Coordenação e gestão continuada das ações concretizadas/a concretizar e o importante papel regulador/mobilizadora das autoridades públicas.

O RJRU e “Papel mobilizador das autoridades públicas”:

O RJRU visa um modelo programático, procedimental e de execução da reabilitação urbana, prevendo instrumentos de planeamento e de programação e mecanismos de concretização das operações.

Nele se propõe que a reabilitação urbana tem de ser primeiro pensada, isto é, tem de ser definida uma estratégia na qual se identificam as intervenções necessárias, quem as vai executar, como serão financiadas, que apoios poderão existir e quem vai gerir.

O papel dos intervenientes públicos na promoção e na condução da reabilitação urbana apresenta-se mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou frações pelos respetivos proprietários. Para o efeito, define-se os modelos de execução das operações de reabilitação urbana e poderes de controlo das mesmas para a entidade que gere as operações.

III. Apoio de uma equipa técnica multidisciplinar

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- *Natureza multidisciplinar das equipas técnicas*
- *Intervenções técnicas na configuração do projeto, na montagem das operações e nos trabalhos*
- *O papel de acompanhamento social do projeto*

Para além da natureza multidisciplinar das equipas técnicas, o Conselho da Europa sublinha ainda a utilidade, para garantir a participação e a boa gestão do processo, de situar o local de trabalho das equipas técnicas dentro da área de intervenção. Caso seja necessário, ter mais do que uma equipa técnica, defendendo que todas estejam submetidas a um mesmo organismo de acompanhamento e coordenação.

O papel das equipas técnicas multidisciplinares deve ser baseado nas suas capacidades técnicas, de identificar os desafios e de contribuir para as estratégias. A composição da equipa técnica multidisciplinar pode variar devido à complexidade das diferentes fases dos processos.

As equipas técnicas multidisciplinares apoiam procedimentos de carácter jurídico, financeiro e administrativo, elaboram simulações de financiamentos, programas de financiamento e preparam a montagem das operações. Apoiam ainda, no terreno, a execução dos trabalhos, o diálogo e a discussão pública com a população, identificam atores, propõem estratégias e soluções adaptadas, e fazem acompanhamento social em situações de pobreza.

O RJRU e “Apoio de uma equipa técnica multidisciplina”:

Coloca o requisito de constituição de uma “entidade gestora” que garante a coordenação e gestão do processo.

As operações de reabilitação urbana são geridas e coordenadas por uma “entidade gestora” que tanto pode ser o município como uma entidade do setor empresarial local.

Quando a “entidade gestora” for o município, este pode constituir uma estrutura própria e autónoma (unidade orgânica flexível, “equipas de projeto”, “equipas multidisciplinares”) para proceder a tarefas tanto no âmbito de planeamento e programação como, inclusivé, no âmbito da gestão urbanística.

Sendo dotada de competências permite-lhe uma maior capacitação de resposta reduzindo procedimentos e duplicação de funções de forma a não correr o risco de desautorização e descredibilização do processo.

IV. Participação/envolvimento da população

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- A participação de toda a população
- Participação da população nas fases de diagnóstico, estratégia e operações concretas
- Maior envolvimento da sociedade civil através da coprodução
- Criação de mecanismos democráticos de participação

As operações de reabilitação urbana afetam diretamente todos aqueles que vivem nas áreas a intervir sendo essencial envolver as pessoas e promover a sua integração, adotando mecanismos participativos.

A necessidade de mecanismos de participação e de garantias de transparência é especialmente acentuada pela discricionariedade das decisões passíveis de afetarem direitos, liberdades e garantias dos particulares.

Para que uma operação de reabilitação urbana possa ser bem-sucedida esta tem, cada vez mais, de contar com o apoio, a cooperação e a participação ativa da população (tanto nas fases de tomada de decisão como de implementação da operação).

A participação deve ser transversal às diversas etapas do processo:

Na fase de diagnóstico:

Deve começar mesmo antes do início formal de delimitação da área a intervir, uma vez que os pressupostos estratégicos desta não podem ser omitidos do debate público. Promover sessões de esclarecimento, debates públicos para além de uma mera participação-audição e, desta forma, poder avaliar o impacto local da estratégia desenvolvida, na convergência dos interesses públicos e privados envolvidos.

Na fase de desenvolvimento da estratégia:

Na definição da estratégia é indispensável o envolvimento das populações diretamente afetadas pelo processo. Só através da participação é que os cidadãos podem participar nas decisões que irão afetar a sua qualidade de vida, não ficando assim dependentes da vontade da administração, assumindo a responsabilidade (patilhada) dos resultados.

Na fase de implementação:

Tendo um papel ativo nas fases anteriores, maior será a aceitação à concretização de ações decorrentes da estratégia delineada.

O RJRU e “Participação/envolvimento da população”:

O RJRU refere-se à garantia de participação dos proprietários, e dos demais interessados, somente ao nível da consulta promovida aquando da operação de reabilitação urbana e do respetivo instrumento de programação das intervenções a realizar, não se incluindo na fase de delimitação da ARU (e dos seus pressupostos).

Desta forma, deveriam ser garantidos mecanismos de participação e ponderação preventiva, na garantia da participação da população (e demais intervenientes) em todas as fases do processo.

V. Instrumentos jurídicos adequados

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- *Instrumentos adequados para uma política fundiária pública*
- *Instrumentos jurídicos de regulamentação da atividade urbanística*
- *Elaboração de um plano de reabilitação ou plano de gestão*

Os instrumentos jurídicos de urbanismo e de política fundiária, ao nível nacional e local, são uma das bases para apoiar a intervenção pública, designadamente, no relacionamento com o setor privado e na coordenação com as diversas ações e agentes envolvidos.

Igualmente, é necessário proceder ao levantamento da estrutura legal que rege a atividade urbanística, com o objetivo de garantir a harmonização e coordenação destes meios, e a eventual possibilidade de criação de mecanismos de apoio.

O RJRU e “Instrumentos jurídicos adequados”:

O RJRU define que as operações de reabilitação urbana são aprovadas através de “Instrumento Próprio” ou através de “Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana”.

A seleção, por uma destas duas vias, em muito dependerá de cada situação face às suas especificidades, realidade urbanística, trabalho já desenvolvido por parte do municípios no sentido de se munir de meios de ação e, por isso, os objetivos, exigência e enquadramento dos meios a aplicar em muito variam em função da realidade onde se está a intervir.

A reabilitação urbana, enquanto intervenção integrada, visa a articulação com os instrumentos de gestão territorial vigentes, sendo que, a sua articulação em muito dependerá da escala de conformação desses instrumentos de planeamento, capazes (ou não) de dar resposta ao tipo de operação.

Por ser imprescindível esta conformidade pode tornar-se necessário proceder, simultaneamente, ao procedimento de aprovação da ORU à alteração ou revisão dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal ou então proceder à aprovação da ORU por via direta da elaboração de um PPRU.

Igualmente, face às exigências específicas da intervenção, os municípios munem-se de alguns “mecanismos paralelos” com especificidades de aplicação local:

- A instituição de “*Regulamentos Municipais*” com cariz específico, definido para a área de intervenção;
- A criação de “*Manuais de Boas Práticas*” no sentido de uma garantia do tipo de intervenção.

O RJRU na sua operacionalização promove a sua articulação com demais legislação conexa; define os instrumentos de execução de operações de reabilitação articulando:

I. Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;*
- b) Inspeções e vistorias;*
- c) Adoção de medida de tutela da legalidade urbanística;*
- d) Cobrança de taxas;*
- e) Receção das cedências ou compensações devidas.*

(i) No âmbito de operações urbanísticas inseridas na ARU os municípios, propõem a instituição de meios de incentivo, como exemplo o caso do PDM/Porto e PDM/Lisboa:

- *Regulamento Municipal do Sistema Multicrédito de Informação da Cidade do Porto (SIM-Porto) / PDM Porto;*
Para além de se perspetivar como um incentivo à reabilitação do edificado através da atribuição extraordinária de direitos de construção, apresenta-se como um instrumento de perequação compensatória quando perspetivada no conjunto da cidade.
- *Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com Interesse Municipal (definição de créditos de construção / CC) / PDM Lisboa.*

(ii) Importa referir que, por via da cobrança de taxas, os municípios promovem isenções e/ou reduções em diversos procedimentos sempre que enquadrados em operações urbanísticas que se coadunam com os objetivos da ORU.

II. Instrumentos de execução de política urbanística

(que variam na sua abrangência em função do tipo de ORU)

- a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;*
- b) Empreitada única*
- c) Demolição de edifícios;*

- d)Direito de preferência;*
- e)Arrendamento forçado;*
- f)Servidões*
- g)Expropriação;*
- h)Venda forçada;*
- i)Reestruturação da propriedade.*

Instrumentos disponibilizados na garantia da execução da ORU, na convergência dos objetivos enquanto fundamento da sua aplicação.

VI. Recursos financeiros disponíveis

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- Parcerias*
- Apoio financeiro das instâncias regionais, nacionais e europeias*
- Manutenção necessária de equilíbrio entre público e privado*
- Financiamento público da política de habitação*

Torna-se necessária a mobilização dos recursos disponíveis aos diversos níveis para verificar se são adequados às ações propostas, sendo de enorme importância o enquadramento financeiro, pois dele depende o sucesso da execução de toda a operação.

Desta forma, é essencial construir uma programação financeira credível e confiável que permita escalonar, de forma plurianual, os investimentos a realizar. A qualidade desta programação é fundamental para apresentar taxas de execução elevadas e garantir a captação dos fundos nacionais e comunitários.

Apesar da tendência para reforçar o papel do setor privado no financiamento de grandes projetos, sublinha-se o caráter imprescindível da intervenção pública para coordenar os diversos atores, gerir os meios e os procedimentos.

Cabe ao autoridade pública lançar e acompanhar todo o processo na garantia de concretização de objetivos “não rentáveis”. Contudo, quanto maior for o esforço da iniciativa privada menor será a pressão sobre o financiamento público, por este motivo, a prioridade dos investimentos públicos deve estar orientada para a captação e mobilização do investimento privado considerando-se a possibilidade de adoção de parcerias eficazes entre setor público e setor privado.

Na montagem da operação deve ainda ter-se em conta os programas nacionais e comunitários existentes. A prioridade deve passar por montar ações direcionadas para esses apoios financeiros de forma a mobilizar a maior quantidade possível de fundos.

No âmbito do próximo período de programação financeira 2014-2020, institui-se a figura “Instrumento Financeiro” específico para a reabilitação urbana enquanto programa nacional que cruzará os vários Programas Operacionais e demais linhas de financiamento.

O RJRU e “Recursos financeiros disponíveis”:

Considera-se que o financiamento é a matéria que no diploma carece de maior desenvolvimento, para responder à exigência de sustentabilidade financeira enquanto princípio da reabilitação urbana.

Prevê-se que aplicação do RJRU em muito será apoiada pelas linhas de financiamento previstas para o próximo período de programação financeira 2014-2020, exigindo dos municípios capacidade de planificação, celeridade, coordenação e gestão dos processo de reabilitação urbana a propor.

No âmbito dos modelos de execução das operações de reabilitação urbana, no que se refere à execução por iniciativa dos particulares, esta será feita com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de “administração conjunta”; no que se refere à execução por iniciativa das entidades gestoras esta poderá desenvolver-se através de três vias: (i) execução direta pela entidade gestora, (ii) execução através da “administração conjunta” (iii) execução através de parcerias com entidades privadas.

Será determinante o papel da administração na canalização de financiamento para os processos de reabilitação urbana, e demais intervenções articuladas, incluindo aqui o apoio a prestar ao setor privado no acesso ao financiamento.

VII. Ter em conta o fator tempo

Considerando, igualmente, as subações indicadas pelo Conselho da Europa:

- *Ter em conta o tempo durante todo o processo de reabilitação*
- *Uma abordagem por etapas sucessivas possuindo grande visibilidade*

Neste meio de ação, o Conselho da Europa sublinha a necessidade de conceder tempo para a elaboração do diagnóstico, para a formulação da estratégia e para a implementação, com consciência de que a reabilitação urbana é um processo de longo prazo.

A previsão do faseamento na fase de implementação permite uma melhor gestão garantindo flexibilidade aos problemas e às oportunidades que possam eventualmente surgir.

A programação de ações para as quais não existe financiamento pode comprometer a credibilidade do processo, que exige a produção de alguns resultados rápidos e significativos de modo a que, desde logo, se possam observar benefícios decorrentes do mesmo.

Esta repercussão de ações no decurso do tempo, de acordo com uma calendarização, pressupõe a monitorização e avaliação da execução cujos resultados (incluindo os de natureza não quantificável) garantem uma aprendizagem que se irá refletir em possíveis reajustes à estratégia inicial.

O RJRU e “fator tempo”:

O RJRU integra o fator tempo na previsão temporal de procedimentos específicos:

- I. Caducidade da ARU após três da sua aprovação sem que tenha sido aprovada a respetiva ORU;
- II. Tempo máximo de 15 de execução da ORU, sendo suscetível de prorrogação ou definição de nova operação para a mesma área.

Igualmente, a definição temporal para a monitorização e avaliação de execução na apresentação anual de relatório de monitorização e quinquenal na apresentação de relatório de avaliação de execução da operação.

O RJRU integra estas duas figuras como uma fase da ORU, com concretização temporal e material, e não como um procedimento distinto capaz de gerar uma dinâmica autónoma que acompanha e auxilia o processo permanentemente de forma a permitir, face às ações concretizadas e respetivos resultados, os ajustes necessários como processo contínuo.

O RJRU, apesar de fazer indicação da obrigatoriedade de monitorização e avaliação de execução, não refere parâmetros nem metodologias para a concretização desse dever.

A componente III. Avaliação/Monitorização proposta na matriz MAP_RJRU visa este processo contínuo de verificação/aprendizagem/reformulação necessária, autonomizando-se da componente II. ORU mas em relação direta de acompanhamento da mesma.

Para além dos “meios de ação” destacam “outros denominadores comuns”, designadamente:

A construção do diagnóstico (integrado) como ponto de partida
(associada, numa primeira fase, à componente I. ARU do RJRU)
(associada, numa segunda fase, à componente II. ORU do RJRU)

A caracterização da área de intervenção é um aspeto relevante do processo e deve preceder, numa primeira fase, à delimitação da área a intervir e, numa segunda fase, à elaboração da estratégia a preconizar, de forma a permitir um melhor conhecimento do território, tanto das necessidades como dos meios necessários.

A definição da estratégia (integrada) / (global/local)
(associada à componente II. ORU do RJRU)

É necessário que a operacionalização de um processo de reabilitação urbana integre uma estratégia, com definição de princípios e objetivos, meios a utilizar e sua organização, prioridades, calendarização, definição de intervenientes (em tudo o que se relaciona com: programas operacionais/projetos/ações que decorrem de um plano de ação que balizou planeamento de ações e mobilização de recursos)

Incluem-se, desta forma, as partes que constituem a componente II. ORU:

- Programação (instrumentos estratégicos)
- Entidade gestora
- Modelos de Execução
- Instrumentos de Execução
- Financiamento

A transposição da estratégia à ação - implementação
(associada à componente II. ORU do RJRU)
(associada à componente III. Avaliação e Monitorização do RJRU)

A passagem da estratégia para a implementação resulta na execução das ações planificadas, respeitando prioridades, calendarização e financiamento das mesmas.

Nesta fase, torna-se necessária a coordenação e gestão da execução das ações exigindo, igualmente, a monitorização e consequente avaliação de execução como ferramenta de apoio, num processo contínuo de aprendizagem/revisão/realização.

Todo o processo configura-se no “Projeto urbano”/“Plano de desenvolvimento urbano”, nos termos do definido pelas orientações do Conselho da Europa (2004), com a capacidade que lhe foi requerida no início do processo de integração, à escala da cidade, das metas, dos desafios e das políticas urbanas.

Face às etapas que o constituem importa, no seu desenvolvimento, garantir a sequência das mesmas.

As análises têm de ultrapassar visões setoriais da realidade, conduzir a diagnósticos integrados de carácter multidisciplinar, capazes de compreender a situação da área e as causas que levaram à necessidade de intervir.

Importa *“analisar e entender as dinâmicas urbanas introduzindo metodologias de diagnóstico local, de forma a enquadrar e responder às novas necessidades e níveis das procuras, tanto do sector público como do privado.”*⁹⁴⁷ Deverão ser exploradas formas inovadoras de análise e leitura que dependerão da capacidade de integrar todos os interesses em presença, identificando tendências de evolução.

Para esta resposta deverão:

- I. *Ser construídos sistemas de indicadores adequados à leitura e análise de dinâmicas urbanas emergentes, nomeadamente sobre existências, funcionamento e capacidade de redes, níveis de centralidade, padrões de mobilidade e de consumo, factores e processos de localização de pessoas, equipamentos e actividades, condições de inclusão/exclusão de grupos e interesses;*
- II. *Serem montados sistemas de informação em tempo real que permitam a percepção, a avaliação de tendências e o suporte à decisão apoiada em feed-back;*
- III. *Serem criados espaços e eventos para participação e debate, alargados ao público e especializados, dirigidos para obtenção de contributos para o desenho das políticas e dos planos de acção, e publicitar agendas de prioridades que motivem a formação, em tempo útil, de consensos mais avançados da sociedade civil local;*
- IV. *Ser privilegiada a investigação nas disciplinas tendentes a perceber dinâmicas dos actores e as sinergias entre as decisões sectoriais, entre os níveis local/global, entre a satisfação mais imediata ou mais incerta das demandas locais.*⁹⁴⁸

⁹⁴⁷ PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, cit.779, p.209.

⁹⁴⁸ Idem, p.209.

A preparação da ação deve ser enquadrada pela estratégia. Os objetivos devem apoiar-se no sistema de forças e fraquezas e no potencial local mobilizável (físicos, culturais, económicos, sociais). Do plano de ação constarão os objetivos principais, de longo e de curto prazo, devidamente quantificados para poderem ser avaliados.

A passagem à ação, após a aprovação da estratégia pelas autoridades, envolve questões organizacionais e na transferência da estratégia para projetos detalhados com soluções a curto e a médio prazo, apoiadas por várias fontes de financiamento, e articuladas com demais políticas (económicas, sociais, ambientais) e programas, em função dos quais é preciso desenvolver processos administrativos e financeiros.

Deverão ser implementados instrumentos capazes de serem “*suficientemente indicativos e adaptativos para poderem orientar, nos momentos próprios, os sinais das novas dinâmicas, oportunidades de investimento e necessidades de redimensionamento, e suficientemente normativos ou desenhados, para assegurar coerências com programas de diferentes níveis e actores, tendo presentes direitos e deveres estabelecidos entre os cidadãos e a administração.*”⁹⁴⁹

Desta forma, dever-se-á:

- I. *Transformar a lógica telescópica/sectorial dos instrumentos regulamentares (mecessariamente morosa), em forma de complementaridade e compatibilização de diferentes tipos de documentos (planos, projectos, reparcelamentos, alinhamentos, etc.);*
- II. *Redefinir as competências evitando sobreposições e recorrendo à contratualização, quando se trate de acções conjuntas, reduzindo incertezas;*
- III. *Substituir a lógica tutelar e passiva de regulamentação, desenvolvendo formas de orientação por objectivos e critérios e níveis de regulação variáveis com a consciência dos territórios em presença;*
- IV. *Priviligiar os instrumentos-processo que implicam concertação ou negociação, de natureza estratégica (prioridades/recursos) ou exaustiva (plano-projecto-financiamento).*⁹⁵⁰

A monitorização e avaliação de execução refere-se ao acompanhamento e medição da implementação da estratégia, relativamente aos objetivos que foram inicialmente traçados, para que a estratégia possa ser avaliada e, se necessário, revista.

⁹⁴⁹ Ibidem, p.209.

⁹⁵⁰ Idem, pp.209-210.

A avaliação deve traduzir-se numa atitude de ação/reflexão/ação aplicada à relação entre os resultados atingidos e o que se esperava que acontecesse (“cenário de chegada”), previsto antecipadamente na fase de diagnóstico.

Mas na garantia deste procedimento contínuo de constante verificação, aprendizagem e revisão, são exigidas “*formas de gestão local mais pró-activas e participadas, com especial atenção às mudanças económicas, sociais e ambientais.*” Desta forma, deverão ser adoptadas medidas que se reportam à modernização e capacitação da administração para “*poder responder ao imperativo da disponibilização da informação relevante para comunicação e a negociação com os diferentes actores em presença e como instrumentos de sustentação das decisões.*”⁹⁵¹

Desta forma, a gestão permitirá:

- I. *Garantir orientações mais firmes e capacidade de liderança às políticas urbanas, favorecendo parcerias e criando complementaridades estratégicas, adequadas a um sector público em redimensionamento e à expansão do investimento produtivo;*
- II. *Criar/aproveitar oportunidades não previstas ou não previsíveis, promovendo formas mais selectivas e flexíveis ao nível da regulamentação, embora adequadas aos consensos de sensibilidade ambiental e cultural;*
- III. *Orientar o investimento público para as prioridades estruturantes, criando condições para viabilização de orçamentos socialmente mais participados e internalizando nos projectos privados, quanto possível, os custos mais directos de infra-estruturas e equipamentos locais;*
- IV. *Implementar um quadro transparente de condições contratuais e institucionais que dêem capacidade operativa, legitimação e visibilidade a projectos urbanos envolvendo investimentos públicos e privados;*
- V. *Reorganizar os serviços, anulando ou reduzindo as fronteiras entre planeamento e gestão corrente;*
- VI. *Estabelecer normas de avaliação e monitorização com informação e indicadores de fácil acesso aos interessados.*⁹⁵²

⁹⁵¹ Ibidem, p.210.

⁹⁵² Idem, p.210.

O RJRU veio colocar-se enquanto via de dupla possibilidade de aplicação:

- I. *Ou pela via da aplicação do plano (PPRU);*
- II. *Ou pela via da aplicação de instrumento de planeamento programático articulado com o planeamento urbanístico já vigente (Instrumento Próprio).*

Institui esta dupla possibilidade aquando da construção da operação de reabilitação urbana na ponderação do instrumento de programação a aplicar.

Tendo sido a ORU aprovada através de IP este deverá articular-se com os instrumentos de planeamento urbanístico vigentes numa integração das respetivas operações urbanísticas que decorrem das ações preconizadas na estratégia ou no programa estratégico aprovados.

Contudo face ao desenvolvimento e volume das ações de implementação da estratégia preconizada, por via da promoção das operações urbanísticas integradas na dinâmica urbanística, poderão assumir-se duas posturas:

- manter o IP pela via de um processo integrado com o planeamento urbanístico vigente em articulação direta no âmbito da gestão urbanística da ARU onde, se necessário, proceder-se à alteração ou revisão dos instrumentos de planeamento urbanísticos aplicáveis;
- tendo verificado, após o processo contínuo de avaliação/revisão/alteração da estratégia inicial, iniciar-se a “passagem” do IP para PPRU incluindo neste todos os ajustes identificados.

Desta forma, verifica-se que na aplicação do RJRU a reabilitação urbana aborda áreas urbanas integradas na território municipal e considera o comportamento dos sistemas urbanos no seu todo, assente em áreas (integradas nas dinâmicas do restante território) e não em projetos.

No entanto nada impede que se faça corresponder a área da ARU à área de um projeto que possa ser determinante e distintivo do território municipal, na convergência da estratégia do desenvolvimento do território municipal.

Temos experiência alargada deste tipo de intervenções, nos exemplos de programas de intervenção com características mais próximas do projeto do que do planeamento, analisados em capítulo anterior.

No entanto, considera-se aqui que a aplicação do RJRU visa uma dimensão mais alargada e integrada nas dinâmicas do território. Trata-se de uma atuação que visa uma ação quotidiana e continuada, que absorve as dinâmicas do território onde se insere a intervenção sem descurar a resposta específica da sua aplicação.

MAP_RJRU:
fatores
determinantes

O objetivo do presente capítulo é a criação de uma matriz capaz de articulação as orientações do Conselho da Europa (2004) e as disposições contidas no RJRU, enquanto instrumento de atuação em operações de reabilitação urbana, actualmente disponível aos municípios.

Desta forma, a matriz o MAP_RJRU (Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU) estabelece-se como um guia com o objetivo de auxiliar os municípios na aplicação do RJRU, enquanto instrumento operacional.

Com esta matriz pretende-se dar resposta às exigências da operacionalização dos processos de reabilitação urbana, articulando os princípios e os objetivos enquanto intervenções integradas.

Desta forma, a instituição da matriz MAP_RJRU, como base instrumental operativa disponível aos municípios para o desenvolvimento dos seus processos, visa ganhos de eficiência e a minimização de omissões e desvios no decurso do processo.

Igualmente, a generalização da aplicação da matriz MAP_RJRU, por parte da diversidade de municípios, permitiria a verificação de resultados gerais face à especificidade de cada intervenção no sentido de constituir uma base de dados de carácter operacional e procedimental da aplicação do RJRU.

Esta base de dados, a ser desenvolvida por uma entidade (exterior aos municípios), impediria a ocorrência de ações menos eficientes com efeitos negativos.

MAP_RJRU:
aspetos críticos

Importa fazer registo que, como em todos os processos de operacionalização, existem aspetos que se podem considerar críticos e que só com uma implementação efetiva, será possível o seu aperfeiçoamento.

Mas, desde já, fazemos registo de alguns aspetos a ponderar:

- I. Tal como foi sendo enquadrado, a matriz MAP_RJRU propõe-se na aplicação em processos de reabilitação urbana numa vertente estratégica, constituindo-se paralelamente à vertente normativa tradicional numa perspectiva de articulação na concretização posteriores das respetivas operações/execução. Desta forma, ficará muito dependente dos instrumentos de planeamento urbanístico em vigor para o território municipal. Ou seja, as operações de reabilitação urbana, aquando da sua execução, devem respeitar os instrumentos de planeamento vigentes contudo, o nível de conformidade dos

projetos das operações de reabilitação urbana em muito dependem da escala dos instrumentos de planeamento que o município dispõe.

Contudo, nada impede a aplicação da matriz MAP_RJRU numa perspetiva de futuro enquadramento dos trabalhos desenvolvidos em instrumento de planeamento urbanístico que o próprio RJRU dispõe, o PPRU. Ou, numa orientação articulada e de imprescindível conformidade, de paralelamente à aplicação da matriz MAP_RJRU se iniciar um processo de alteração ou revisão dos instrumentos de planeamento territorial vigentes.

- II. Da estrutura da matriz MAP_RJRU ressalta, desde logo, a sequência do processo nas suas diversas etapas necessárias para a sua efetiva implementação. Contudo, face à possibilidade de desfasamento temporal, máximo de 3 anos sob pena de caducidade da ARU, entre a aprovação da delimitação da ARU (componente I da matriz) e a aprovação da ORU (componente II da matriz) entendemos que a concretização das diversas etapas exigirá um maior controlo e gestão do processo.
- III. As componentes organizam-se sequencialmente contudo a exigência de um maior grau de desenvolvimento poderá originar uma necessária dilatação de prazos bem como um maior trabalho de coordenação e articulação entre os diversos atores do processo (município/entidade gestora - população a diversos níveis).

Depreende-se destas observações que a aplicação da matriz MAP_RJRU depende de um trabalho de coordenação e gestão do processo, por parte da entidade com essa competência, com exigência de conhecimento teórico e de experiência prática consolidados.

São estes os aspetos que se podem considerar como críticos para a plena eficácia da matriz MAP_RJRU, contudo os ganhos, face à sua implementação, poderão amortizar estas fraquezas.

III.4.2.3 | MAP_RJRU: municípios

O RJRU é vocacionado para a ação ao nível municipal, exigindo à administração local capacidade de planificação e de coordenação das operações de reabilitação urbana que se propõe desenvolver.

A garantia de uma implementação com sucesso do RJRU, com concretização efetiva, depende em muito da capacidade mobilizadora dos municípios tanto das iniciativas, financiamento e recrutamento de parceiros de forma a rentabilizar o potencial local e gerar benefícios em cadeia.

Municípios:
aplicação do
RJRU

No presente trabalho procedeu-se ao levantamento das ARU's constituídas desde a publicação do RJRU, na sua primeira versão em outubro de 2009, até à data de 16 de julho/2015 (data referência constante na presente tese).

Face ao levantamento das ARU's constituídas ao abrigo do RJRU, sistematizado nos quadros que constam dos Anexos, verifica-se que a aplicação do RJRU sofre variações ao longo dos anos de vigência.

No que se refere à publicação do RJRU, tendo em conta a publicação de 2012 (alteração e republicação) ressalta desde logo a diferenciação do volume de ARU's constituídas antes e depois desta publicação.

Desta forma, são contabilizadas 27 ARU's até à publicação de 2012, que foram denominadas no presente trabalho como ARU's de 1ª geração; e 331 ARU's após a publicação de 2012, denominadas ARU's de 2ª geração.

Admitimos que este acentuado volume de ARU's, após a publicação de 2012, em muito se deve à possibilidade instituída pela L32/2012 de diferir no tempo, máximo de 3 anos sob pena de caducidade, a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da ORU.

Os municípios ao aprovarem a delimitação da ARU garantem, desde logo, os efeitos que daí decorrem, remetendo, para uma segunda fase, a elaboração e aprovação da ORU.

No que se refere à publicação do Regulamento Específico do PO SEUR, em 27 de fevereiro de 2015, e tendo entrado em vigor na data da sua publicação em Diário da República, este remete para a aplicação do RJRU no que se refere à figura da ARU onde estabelece como sendo *“a área como tal definida nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, e pelo Decreto-Lei n.º136/2014, de 9 de setembro, podendo, para efeitos deste regulamento, a área encontrar-se em processo de delimitação como ARU, desde que, neste último caso, o início do processo tenha sido aprovado pela Câmara Municipal e seja concluído no prazo de 1 ano.”*⁹⁵³

Desta forma, é colocada a condição, para efeitos de aplicação do Regulamento Específico do Programa Operacional, de que o início do processo de delimitação da ARU tenha sido aprovado pela câmara municipal antes da publicação deste regulamento.

⁹⁵³ Nos termos da alínea a), artigo 2º, PORTARIA Nº57-B/2015 - D.R. I Série (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. *Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.*

Constata-se um acentuado volume de publicações de ARU's em Diário da República no decurso do mês da publicação do Regulamento Específico do PO SEUR, concluindo haver aqui uma relação direta com esta condição estabelecida.

Conforme já referido, decorreu o período de apresentação de candidaturas para apresentação do PEDU ("Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano") que permitirá o acesso a financiamento comunitário. Será neste enquadramento que a figura da ARU será determinante no desenvolvimento de ações de intervenções enquadradas no PEDU a ser apresentado pelos municípios.

Igualmente, importa fazer um apontamento no que se refere à caducidade de 2 anos referentes às ACRRU's e à caducidade de 5 anos referentes às áreas de intervenção das SRU's. Entendemos que estes condicionalismos em nada se repercutiram na constituição das ARU's, mais evidente no que se refere às ACRRU's dado o número das mesmas em oposição ao número de ARU's constituídas até aos 2 anos de vigência, refletindo, desta forma, a pouca aplicação que era feita desta figura instituída pelo Decreto-Lei, nº794/76.

Municípios
: MAP_RJRU

Face ao levantamento das ORU's é possível verificar qual o nível de desenvolvimento que os municípios investiram nos respetivos processos de reabilitação urbana e, desta forma, avaliar a pouca incidência destes na generalidade do território nacional.

Face ao número elevado de municípios que aplicaram a desfasamento temporal entre a aprovação da delimitação da ARU e a aprovação da ORU, entendemos que a matriz MAP_RJRU poderia ter aplicação num elevado numero de ARU's já constituídas, para além das futuras a serem consituídas.

Título III | Síntese conclusiva

A reabilitação urbana implica uma abordagem que não se centre apenas na reabilitação física dos edifícios mas que, igualmente, proceda a uma intervenção integrada na inclusão das diversas dimensões, capaz de dar resposta às especificidades da área a reabilitar, aferindo as suas carências e promovendo as suas potencialidades. Uma abordagem que, para ser consequentemente operativa, deverá aliar harmoniosamente estratégia e ação.

A reabilitação urbana assenta no planeamento estratégico enquanto pressuposto das operações de reabilitação urbana que se concentram em áreas estritamente definidas, dotadas de alguma homogeneidade.

Contudo, dada a especificidade da abordagem das operações de reabilitação urbana, esta deve considerar os vários níveis e escalas de planeamento de modo a que a estratégia (local) aferida para a área delimitada convirja com a estratégia (global) a preconizar para o território municipal, onde se insere a área de intervenção, garantindo a preconizada intervenção integrada.

Sublinha-se o assumir de políticas urbanas que, progressivamente, se caracterizam:

- I. Por abordagens integradas, em que a cidade é vista de forma global e sistémica, onde as soluções aliam as diversas dimensões (económica, social, ambiental, urbana, etc.);
- II. Pela territorialização das políticas, em que se promove a adequação dos instrumentos às especificidades das áreas a intervir.

A política de reabilitação urbana, envolvendo fatores de natureza social, económica, ambiental e cultural tem de estar devidamente integrada na política urbanística municipal.

O RJRU, enquanto instrumento disponível dos municípios na operacionalização dos processos de reabilitação urbana, vem promover a articulação da política de reabilitação urbana com a política urbanística municipal na atuação direta na área de reabilitação urbana, bem como, na identificação de potenciais novas áreas, numa articulação integrada da globalidade do território municipal.

O caráter de integração da política de reabilitação urbana coloca-se, quer ao nível dos objetivos, quer ao nível dos procedimentos.

Neste sentido, visando a necessidade de uma orientação metodológica enquadrando igualmente uma atuação estratégica e operacional, foram objeto de análise, no presente título, duas propostas:

- I. Por um lado, as orientações do Conselho da Europa (2004) enquanto documento orientador na consolidação da ideia de reabilitação urbana como um processo contínuo de gestão permanente direcionada para abordagens alargadas enquanto processo guiado por uma metodologia.

As orientações do Conselho da Europa apontam procedimentos em três etapas identificadas:

1. *O diagnóstico integrado, que deve enumerar o conjunto de problemas a que é preciso dar resposta, a partir de análises detalhadas (a várias escalas).*

A reabilitação urbana assenta no planeamento de uma área delimitada, estipulando os pressupostos de intervenção na identificação dos problemas, mas também nas potencialidades da mesma de forma a respeitar a diversidade e especificidade do tecido urbano.

O diagnóstico integrado deve explicitar o conjunto de problemas a que é preciso dar resposta a partir de análises detalhadas.

2. *A definição da estratégia, ligada a políticas integradas.*

Definição da estratégia associada a políticas integradas visando uma resposta aos desafios colocados de melhoria da qualidade das componentes: espaciais/territoriais e da vida da população.

3. *A transposição da estratégia para a ação, com inscrição dos meios de ação necessários para a concretização das várias fases do processo.*

A reabilitação urbana deve ser considerada aos vários níveis de atuação e escalas, de modo a que a estratégica local não seja prejudicada, ou contrariada, por demais opções delineadas para outras áreas da cidade.

A transposição da estratégia para a ação, com definição dos meios de ação, incluindo a respetiva avaliação de execução e monitorização enquanto processo contínuo de aprendizagem (verificação/reformulação).

- II. Por outro lado, a análise do projeto IUPM, que aponta uma matriz de atuação estratégica, numa vertente de operacionalização desde o “cenário de chegada” até à implementação, baseada num “Plano de Ação”, com passagem por etapas intermédias articuladas.

Assiste-se progressivamente a semelhanças processuais entre as abordagens de escala local e as abordagens macro-escala, como por exemplo ao nível dos Fundos Estruturais da UE.

Desta forma, no seguimento da análise efetuada do projeto IUPM, procedeu-se à análise do estudo *“Políticas Públicas de Revitalização Urbana - Reflexão para a formulação estratégica e operacional das atuações a concretizar no QREN”*, enquanto proposta de operacionalização referente ao período do programa de financiamento 2007-2013.

Este estudo, elaborado em outubro de 2005, teve por base as especificações técnicas sobre *“Contributos para a Formulação de Políticas Públicas no Horizonte 2013 relativas ao tema «Revitalização Urbana»”* indicado pelo Observatório do QCAIII, com o objetivo principal de criar uma base de orientações, e nesta perspetiva que entendemos por pertinente esta análise dada a previsão do novo período de programação financeira 2014-2020.

Na sequência desta análise fez-se uma transposição com base nos pressupostos - “processo guiado por uma metodologia” e “estratégia operacional” - de enquadrando do RJRU, propondo uma matriz referente a uma *Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU (MAP_RJRU)*.

O enquadramento do RJRU, enquanto instrumento operacional, fez-se a partir sistematização das suas componentes base de ação:

Componente I. Área de Reabilitação Urbana (ARU);

Componente II. Operação de Reabilitação Urbana (ORU);

Componente III. Avaliação e Monitorização.

No que se refere à primeira e segunda componente, fez-se a análise das suas especificidades, tendo em consideração a aplicabilidade das ARU's aprovadas antes da alteração do RJRU em 2012, que denominámos de 1ª geração. No que se refere à terceira componente fez-se igualmente uma análise das suas especificidades, reforçando a sua importância na otimização da implementação/execução.

A avaliação no planeamento é tema debatido no presente título sublinhando-se a importância da avaliação na atividade de planeamento pois confere legitimidade perante decisores, técnicos e cidadãos na melhoria das práticas através de um processo contínuo de aprendizagem. Contudo existe ainda um vazio entre a teoria e a prática instituída, fruto de uma visão redutora da função da avaliação, vista ainda como uma forma de penalização e de uma cultura de avaliação ao nível institucional muito incipiente.

No que se refere à monitorização, esta é uma peça fundamental na articulação entre avaliação e planeamento garantindo maior controlo da execução e um melhor conhecimento sobre o território e sobre as intervenções que aí se operam.

Conclusões finais

*Conclusões
finais*

Terminada a tese, espera-se que os principais objetivos a que se quis dar resposta tenham sido alcançados, em especial no que se refere:

- Precisar o conceito de reabilitação urbana no quadro das orientações europeias;
- Enumerar cronologias e descrever as práticas da reabilitação urbana em Portugal (passadas / recentes) como sistematização evolutiva;
- Aprofundar o conhecimento do quadro legal nacional, no âmbito da reabilitação urbana, através da análise dos instrumentos legais publicados;
- Fazer o enquadramento do RJRU no quadro articulado com as demais disposições legais;
- Avaliar a capacidade de operacional das figuras ARU e ORU;
- Formular uma metodologia de atuação em processos de reabilitação urbana tendo por base a lógica processual do RJRU, formulada numa matriz, de forma a avaliar a sua operacionalidade.

E, desta forma, dar resposta enquanto objetivo amplo do presente trabalho, quanto à capacidade instrumental do RJRU na operacionalização de processos de reabilitação urbana.

A instituição do RJRU como instrumento operacional, ao serviço dos municípios, no planeamento/execução/avaliação de operações de reabilitação urbana em tudo o que, atualmente, implica este tipo de intervenções (integração de objetivos e princípios sociais, ambientais, culturais e de sustentabilidade, de forma impulsionar a dinamização económica das áreas urbanas em declínio, objeto de intervenção).

O RJRU e a sistematização dos conteúdos base que o constituem, as suas componentes e a sua incidência na aplicação no quadro da ação municipal.

Ao longo da tese foram sendo formuladas conclusões parciais referentes às partes principais do corpo do documento, designadamente:

Título I | Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

Título II | Os diplomas da Reabilitação Urbana: aplicação e (des)continuidades

Título III | RJRU: da instrumentação à intervenção

Contudo, faz-se registo que algumas considerações (“Pontos”) enquanto ideias finais a reter.

Ponto I.

Atualmente a reabilitação urbana encerra uma ideia ampla de mudança organizada para agir sobre estruturas urbanas degradadas, restituindo-lhes a qualidade urbana. Visa a coesão social, que consiste na igualdade de oportunidades dos cidadãos relativamente aos direitos sociais e económicos, e a coesão territorial, que consiste em equilíbrios entre as diversas áreas (bairros antigos e novos; centro e periferia; cidade e territórios rurais envolventes).

Trata-se de um conceito agregador de conhecimentos que remete para a ação, reúne múltiplas áreas de conhecimento e articula somatórios de variáveis, com aproximações a diferentes escalas, para operar em contextos complexos. Daí, a tendência para uma abordagem holística.

Sendo um processo contínuo, para melhorar o território e a qualidade de vida da população, dispõe de um método próprio para a eficácia das operações. A adoção desse método foi a mudança fundamental introduzida na viragem para o século XXI. A partir de então, as práticas passaram a refletir procedimentos do planeamento estratégico para ultrapassar dificuldades de operacionalização. Adaptando-se às mudanças de abordagem, a reabilitação urbana adotou a organização e gestão das operações recorrendo a instrumentos específicos de execução.

A reabilitação urbana é um conceito macro, capaz de integrar diversas ações sobre áreas urbanas em declínio, de escala e dimensão variáveis, orientadas por princípios e objetivos.

Essas intervenções interagem, positivamente, nos diversos domínios melhorando tanto o suporte físico como a qualidade de vida das populações residentes, através da valorização do potencial social, económico, funcional e cultural, de modo a reincorporar a área de intervenção no sistema urbano.

Ponto II.

A prática da reabilitação em Portugal foi evolutiva e marcada, já mais recentemente, pela atividade dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL's) espalhados pelo país que desenvolveram planos de salvaguarda e aprofundaram conhecimentos teórico-práticos no apoio a intervenções, nos anos 80 e 90, sensibilizando os autarcas e a opinião pública para a salvaguarda do património.

A sua dinâmica facilitou a difusão, no meio técnico, de procedimentos de análise urbana de espaços e de elementos morfológicos dos tecidos antigos, e o estudo de processos construtivos de edifícios. Os planos de salvaguarda foram integrados na estrutura de planeamento vigente nos anos 80 e 90, como planos de pormenor ou de urbanização, na falta de enquadramento adequado.

A partir dos anos 90, as primeiras práticas de reabilitação integrada baseadas em programas e regimes especiais, como os programas POLIS, URBAN, Política de Cidades XXI,

procuraram harmonizar a reabilitação urbana com o desenvolvimento sustentável, na qualificação de diversas tipologias de espaços urbanos.

Apesar de alguns resultados positivos, a tentativa para introduzir processos de gestão e destacar as vertentes económica e social das operações, restringiu-se aos programas e regimes excecionais, funcionando à margem do processo geral de gestão territorial.

A difusão das práticas foi também prejudicada pelo deficiente enquadramento financeiro e pela influência negativa em como as áreas de expansão dos aglomerados exerceram sobre os agentes. Igualmente, a inexistência de uma cultura de avaliação de resultados prejudicou a reflexão sobre a reabilitação urbana em Portugal.

As práticas das SRU, instituídas pelo DL 104/2004, enquadrando um regime excecional direcionado para a reabilitação física, representaram um ligeiro avanço no sentido das intervenções específicas e direcionadas, contudo não adquiriram a dinâmica esperada.

Ponto III.

O aperfeiçoamento do quadro legal nacional visou ultrapassar o carácter excecional instituído pelo DL 104/2004. O Regime Jurídico da Reabilitação (RJRU) veio aplicar-se a qualquer área do território enquadrável na definição de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), considerando, desta forma, um universo alargado de áreas a reabilitar.

O RJRU desenvolve o enquadramento normativo dos aspetos que se prendem com organização, procedimentos e execução das operações de reabilitação urbana (ORU).

Embora a delimitação da ARU (Componente I) seja o primeiro passo na cadeia de procedimentos, esta requer a compreensão global do processo.

- A integração orientada para uma resposta adequada e articulada das componentes, morfológica, económica, social, cultural e ambiental, do desenvolvimento urbano, no entendimento das dinâmicas da globalidade do território municipal;
- A sustentabilidade exige uma intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado, que contribua para valorizar as áreas urbanas, com soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio-cultural e ambiental.

No âmbito operacional, a ORU (Componente II) enquanto conjunto articulado de ações, projetos ou programas operacionais a efetuar na área previamente delimitada, visa a reabilitação urbana dessa área.

A ORU é instituída através de Instrumento Próprio (IP) ou através de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) e, face ao seu alcance e desenvolvimento, distingue-se entre ORU Simples (dirigida primacialmente à reabilitação do edificado, numa quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, promovida pelos particulares) e ORU Sistemática

(dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbano de utilização coletiva, associada a um programa de investimento público).

As ORU's são enquadradas por instrumentos de programação designados por "Estratégia de Reabilitação Urbana" (ERU, reportado à ORU Simples) e Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU, reportado à ORU Sistemática).

É instituída a figura da entidade gestora que coordena e gere a ORU da área delimitada. Quando a entidade gestora é o município, e não uma empresa municipal, é-lhe exigido um esforço de organização para montar uma equipa vocacionada especificamente para essa função, dispondo de instrumentos de execução instituídos pelo RJRU.

A monitorização e avaliação de execução da ORU (assumido no presente trabalho como Componente III) restringe-se a um único artigo do RJRU e reporta-se unicamente à elaboração de relatórios (anual de monitorização e quinquenal de avaliação de execução).

Ponto IV.

A confluência de abordagens que caracteriza a reabilitação urbana não pode deixar de incluir-se nos procedimentos que a visam concretizar.

Enquanto ação integradora, tanto ao nível territorial, económico, social e ambiental, deve ser ponderada conjuntamente com outras políticas como a do património, habitação, transportes, ambiental, integrando estas políticas setoriais.

- Uma política de ordenamento do território orientada para a densificação e qualificação das áreas urbanas existentes criando fortes desincentivos à expansão urbana;
- Uma política adequada de conservação como elemento indispensável para redução das necessidades de reabilitação;
- Uma política da habitação orientada para o aproveitamento do parque habitacional existente, redirecionando a procura para os alojamentos existentes, promovendo a reabilitação e a utilização dos alojamentos vagos, dotando a totalidade dos alojamentos existentes de níveis mínimos de conforto.

O planeamento territorial municipal (escala local) é mais necessário do que nunca, devendo concentra-se nos objetivos e resultados, e construir instrumentos (ou induzir processos) que melhor sirvam aquelas finalidades para, desta forma, responder em tempo oportuno às oportunidades e ameaças. Uma atuação estratégica capaz de integrar as diversas dimensões no intuito de uma ação mais operativa.

Ponto V.

O modelo preconizado pelas orientações do Conselho da Europa (2004), de acordo com princípios orientadores os objetivos definidos, estrutura os procedimentos em três etapas:

- I. Diagnóstico, para identificar forças, fraquezas e perspetivas;
- II. Estratégia, para articular compromissos e objetivos visando estabelecer um plano de ação;
- III. Implementação com intervenções concretas programadas de acordo com as prioridades definidas.

A primeira etapa corresponde à identificação prévia dos problemas a que é preciso responder. Parte de análises detalhadas às várias escalas, e identifica os objetivos e atores potenciais, públicos e privados.

A segunda etapa corresponde à definição da estratégia, a aprovar pelas autoridades públicas, associada a políticas integradas e à participação dos agentes, para definir compromissos e objetivos.

A terceira etapa corresponde à transposição da estratégia para a ação e à inscrição dos meios num plano de ação calendarizado, incluindo a monitorização e avaliação.

Importa evidenciar os seguintes aspetos metodológicos: integração, participação, agentes e meios, organização e gestão.

A integração é fundamental para o êxito das operações. Aplica-se em análises integradas, políticas integradas, ações integradas, financiamentos integrados que contribuem para a coerência do plano de ação.

A integração é indispensável no desenvolvimento de todas as fases; requer a interdisciplinaridade para uma abordagem integrada dos diversos aspetos, e deve ser seletiva para organizar as variáveis adequadas aos objetivos. Devem ser consideradas as diversas dimensões: física e ambiental, cultural e sócio-económica, imobiliária e financeira.

A participação consiste no envolvimento dos principais interessados para definir o quadro de referência e as decisões de interesse geral, ao longo do processo, decorrendo da aceitação pelas entidades públicas em repartir o poder de decidir com as comunidades, sobre aquilo que mais lhes convém.

Os agentes e os meios de ação adequados ao desenvolvimento da prática são transversais a todo o processo: o envolvimento forte do poder político em todas as fases do processo; o apoio de uma equipa multidisciplinar cuja composição pode variar segundo as necessidades a que é preciso dar resposta, em cada etapa; a participação de população e de outras entidades com interesses na área, desde as formulações iniciais, para definir o quadro

de intervenção; a coordenação de diversas ações e agentes com envolvimento do setor privado, e aplicação de instrumentos jurídicos e meios financeiros disponíveis; o fator tempo ligado à necessidade de programar o processo e execução.

A organização e gestão são aspetos fundamentais. Para a eficácia do processo ressalta a importância da organização, sendo valorizada a gestão do processo, a abordagem integrada, a perspetiva estratégica, o recurso a parcerias e a financiamento público e privado, o papel da comunidade e uma ideia alargada de sustentabilidade ambiental.

Para assegurar a execução e gestão das operações importa a definição clara dos objetivos, a existência de uma estratégia e a estruturação de um plano de ação que se repercute num “Projeto urbano/Plano de desenvolvimento urbano” (com integração dos desafios e políticas).

Ponto VI.

O RJRU, enquanto instrumento em sentido amplo, incorpora diversas “ferramentas” que constituem o diploma à disposição dos municípios.

Sendo um instrumento operacional de planeamento/execução/avaliação segue um processo metodológico na garantia da hierarquia de todas as etapas.

O estabelecer de um paralelismo entre o RJRU e as orientações do Conselho da Europa (2004) colocou-se como um processo de verificação e validação do RJRU, desde os seus objetivos iniciais, onde se incluem os princípios orientadores, até aos meios de ação inerentes às diversas etapas.

Desta forma, e para uma sistematização na verificação desta relação, elaborou-se uma matriz operacional como sustentação da “Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU” [MAP_RJRU].

Com consciência da complexidade que os processos de reabilitação urbana envolvem, podemos identificar, desde logo, duas abordagens inerentes aos dois métodos: abordagem geral e abordagem particular.

- I. A abordagem geral reporta-se à adoção de políticas coerentes e amplas, favoráveis à reabilitação urbana, associada a metas e desafios.
- II. A abordagem particular reporta-se à aplicação de uma metodologia, associada a meios de ação e etapas do processo.

A aplicação conjugada destas abordagens, com carácter estratégico e operacional, ajudará a ultrapassar o tradicional afastamento entre teoria e prática na dinamização dos processos de reabilitação urbana.

Igualmente, os resultados dependerão em muito da capacidade de gerir o processo no terreno, da monitorização e avaliação das operações (contínua enquanto processo de aprendizagem) e do respetivo aperfeiçoamento e ajuste.

Da matriz MAP_RJRU estabelecida é possível identificar “Forças”, “Fraquezas”, “Oportunidades e “Ameaças”, em muito associadas ao próprio RJRU, e que decorrem de análises efetuadas ao longo do documento.

No que se refere a “Forças”:

O RJRU implementou na nossa ordem jurídica o primeiro regime da reabilitação urbana pois, até então, tinha sido objeto de um tratamento jurídico disperso e pontual.

A instituição da matriz MAP_RJRU, como base instrumental operativa, disponível aos municípios para o desenvolvimento dos seus processos visa ganhos de eficiência e minimização de omissões e desvios no decurso do processo.

No que se refere a “Fraquezas”:

Limitação ao nível dos recursos financeiros disponíveis na garantia da execução das intervenções.

O nível de conformidade (e execução) das operações de reabilitação urbana em muito depende da escala dos instrumentos de planeamento urbanísticos vigentes, que o município dispõe.

No que se refere a “Oportunidades”:

A articulação dos instrumentos operacionais das iniciativas comunitárias com o RJRU, conferindo e reforçando o seu carácter instrumental.

A generalização da aplicação da matriz MAP_RJRU, por parte da diversidade de municípios, permitiria a verificação de resultados gerais face à especificidade de cada intervenção no sentido de constituir uma base de dados de carácter operacional e procedimental da aplicação do RJRU.

Um desafio residiria na possibilidade de partilha de experiências entre os diversos municípios, garantindo um “ponto de encontro” na troca de saberes e práticas.

No que se refere a “Ameaças”:

A excessiva dependência da iniciativa dos particulares.

As componentes organizam-se sequencialmente contudo a exigência de um maior grau de desenvolvimento poderá originar uma necessária dilatação de prazos, bem como, um maior trabalho de coordenação e articulação entre os diversos atores do processo (município/entidade gestora - população a diversos níveis).

Ponto VII.

Porque diferentes tipos de problemáticas afetam de forma desigual os vários territórios, é necessário construir estratégias que tenham em conta as respetivas diversidades:

- Diversidade do ponto de vista demográfico: contextos de crescimento e contextos de contração (importância de perceber, em cada caso, “para quem” orientar o esforço de reabilitação urbana);
- Diversidade dos problemas e da sua combinação (necessidade de estratégias diferenciadas do ponto de vista espacial e temático);
- Diversidade na intensidade e na escala dos problemas (capacidade de intervenção a diferentes escalas: operações de pequena escala / operações de grande escala mediante o contexto);
- Diversidade nas dinâmicas locais de reabilitação já existentes (importância da identificação e promoção de fatores mais favoráveis).

Face ao levantamento das ARU's constituídas, publicadas em Diário da República, foi possível identificar um já elevado número de municípios que instituíram o RJRU como instrumento.

Desta forma, é evidente que para uma diversidade de realidades e problemáticas inerentes aos diversos territórios municipais, o RJRU auxiliará a operacionalização de uma diversidade de processos de reabilitação urbana promovidos pelos respetivos municípios.

Para diferentes problemas, diferentes estratégias, exigindo uma abordagem contextual que:

- Assuma dinâmicas diferentes de município para município;
- Reconheça a diversidade de situações e problemáticas, a diferentes escalas;
- Integre as várias dimensões contextuais, os padrões de diferenciação local e as suas características enquanto desigualdade representativa de cada realidade.
- Reflita a importância de estratégias locais diferenciadas e a necessidade de articular diferentes formas de intervenção;

Desta forma, a matriz MAP_RJRU assume-se como um guia de cariz operacional, que sistematiza e hierarquiza a sequência de etapas, estrutura meios, faz registo do procedimento, com capacidade de aplicabilidade face à diversidade de contextos, segundo diagnósticos, estratégias e implementações de acordo com a realidade onde opera.

É importante reconhecer e valorizar diferentes tipos de áreas críticas contrariando uma lógica de homogenização dos problemas e dos correspondentes desafios e instrumentos.

É importante valorizar o papel de estratégias, e consequentes ações, definidas a diferentes escalas espaciais implicando, igualmente, a articulação de diferentes setores, parceiros e recursos.

É importante reconhecer a importância da coexistência de diferentes tipos de soluções e modelos de atuação, diferenciados de acordo com as características, intensidade e extensão das problemáticas.

Recomendações

A aplicação do RJRU é um processo contínuo que será tendencialmente evolutivo face ao acumular de experiência e verificação de resultados operados pelos municípios. Contudo importa fazer registo da sua prática encontrando neste tipo de trabalhos a oportunidade de compilação, análise e reflexão.

Desta forma, torna-se evidente um necessário trabalho continuado sob vários aspetos, designadamente:

- No acompanhamento da implementação do RJRU, face ao desfasamento temporal entre a ARU e ORU constatou-se um elevado número de ARU's constituídas a remeter para fase posterior a aprovação da respetiva ORU;
- No necessário acompanhamento e avaliação das ORU's que se processam (quando se processam) de uma forma isolada sendo necessária, e importante, a sua efetivação e comunicação de resultados na garantia do processo contínuo de aprendizagem;
- Na verificação do enquadramento do RJRU face aos mecanismos operacionais disponibilizados para o próximo período de programação financeira 2014-2020;
- No sentido de explorar a possibilidade de implementação da matriz MAP_RJRU num processo de planeamento local, em colaboração com uma autarquia interessada, na sustentação enquanto instrumento, na possibilidade de multiplicar a sua aplicação, tendo sempre em conta a estratégia específica, de caso para caso.

A generalização da aplicação da matriz MAP_RJRU, por parte da diversidade de municípios, permitiria a verificação de resultados de suporte, face à especificidade de cada intervenção, no sentido de constituir uma base de dados de carácter operacional e procedimental da aplicação do RJRU. Esta base de dados, a ser desenvolvida por uma entidade (exterior), impediria a ocorrência de ações menos eficientes, efeitos negativos e desvios.

Nesta sequência, a importância de promover o debate entre municípios no sentido de promover pontos de contacto e troca de experiências.

Não foi possível integrar, no âmbito de uma única tese de doutoramento, toda a amplitude de temas suscetíveis de serem desenvolvidos relacionados com o tema principal que é a reabilitação urbana.

No entanto, e mais especificamente no que se refere à aplicação do RJRU, espera-se que este trabalho contribuía para criar uma base de trabalho a ser desenvolvido na abordagem operacional de processos de reabilitação urbana em curso.

A amplitude dos contributos deste trabalho, para a implementação de processos de reabilitação urbana, em muito dependerá da continuidade (e aplicação) que for dada.

| Bibliografia

Monografias

AA.VV. - <i>Documentos de Orientação DGOTDU 03/2007 - Guia das alterações ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Introduzidas pela Lei nº56/2007, de 31 de agosto, e pelo Decreto-Lei nº316/2007, 16 de setembro</i> . Lisboa: DGOTDU, 2007.
AA.VV. - <i>Livro Branco da Arquitectura e do Ambiente Urbano em Portugal</i> . Lisboa: Associação dos Arquitetos Portugueses, 1996.
AA.VV. - <i>Caminhos do Património. 1929-1999</i> . Lisboa: DGEMN / Livros Horizonte, 1999. ISBN 972-97638-2-8
AA.VV. - <i>Habitação e Reabilitação Urbana</i> . Lisboa: URBE - Núcleos Urbanos de Pesquisa e Intervenção, 2006. ISBN 972-8731-21-3
AA.VV. - <i>Porto Património Mundial: CRUARB 25 anos de Reabilitação Urbana</i> . 1.ª ed. Porto: Câmara Municipal do Porto, 2000.
AA.VV. - <i>Urbanismo e Poder Local - Jornadas Internacionais</i> . 1.ª ed. Coimbra: CEFA, 1989.
AA.VV. - <i>Urbanidade e Património</i> . Lisboa: IGAPHE/URBE, 1998.
AA.VV. - <i>Sebenta SRU Sociedades de Reabilitação Urbana</i> . Aveiro: APPLA, 2005. ISBN 972-99885-0-1
ABELLA, Martí - <i>Ciutat Vella - El centre històric reviscolat</i> . Barcelona: Editorial Aula Barcelona, 2004.
AGUIAR, José - <i>Cor e Cidade Histórica: estudos cromáticos e conservação do património</i> . 1.ª ed. Porto: FAUP Edições, 2002. ISBN 972-9483-47-7
AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - <i>Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto</i> . Lisboa: LNEC, 1993.
AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - <i>Guia de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais</i> . 6.ª ed. Lisboa: LNEC, 2002. Vol.1. ISBN 972-49-1726-6
ALVES, Rui Manuel Amaro - <i>Política de Planeamento e Ordenamento do Território no Estado Português</i> . Lisboa: Ministério da Ciência, Tecnologia e Ensino Superior, Fundação para a Ciência e a Tecnologia, Fundação Calouste Gulbenkian, 2007. Textos Universitários de Ciências Sociais e Humanas. ISBN 978-972-31-1210-8
AMADO, Miguel Pires - <i>Planeamento Urbano Sustentável</i> . Casal de Cambra: Caleidoscópio-Edição de Artes Gráficas, SA, 2005. (Coleção Pensar Arquitetura) ISBN 972-8801-74-2
BANDEIRINHA, José António - <i>O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974</i> . Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2007. ISBN 978-972-8704-76-6
BENEVOLO, Leonardo - <i>História da cidade</i> . 3.ª ed. São Paulo: Editor Perspetiva, 1999.
BRANDI, Cesari - <i>Teoría de la restauración</i> . 1.ª reimp. Madrid: Alianza Editorial, S.A., 2003. ISBN 84-206-4138-3.
BUSQUETS, Joan - <i>La ciutat vella de Barcelona - un passat amb futur</i> . Barcelona: Ediciones del Ayuntamiento de Barcelona, 2003
BUSQUETS, Joan - <i>Barcelona - la construcció urbanística de una ciutat compacta</i> . Barcenola: Editorial del Serbal, 2004
BUSQUETS, Joan; FERREIRA, Hélder - <i>Cidade antiga e novo. Projecto Urbano. Viseu</i> . Porto: Edições Caixotim, 2006. ISBN 978-972-8651-98-5.
CABRAL, Nazaré da Costa - <i>As Parcerias Público-Privadas</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2009. (Cadernos IDEFF nº9).
CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO - DIREÇÃO DE SERVIÇOS DE HABITAÇÃO - <i>Estudo de Renovação Urbana do Barredo</i> . Porto: CMP, 1969. (policopiado)
CANIGGIA, Gianfranco; MAFFEI, Gian Luigi - <i>Tipologia de la edificación. Estructura del espacio antropico</i> . Madrid: Celeste Ediciones, 1995. ISBN 84-8211-000-4
CAPITEL, Antón - <i>Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración</i> . Madrid: Alianza Editorial, 1999. ISBN 84-206-7075-8
CAPEL, Horácio - <i>La Morfología de las ciudades</i> . Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002. ISBN 84-7628-391-1
CARVALHO, João Manuel - <i>Planeamento Urbanístico e Valor Imobiliário. As parcerias público-privado: teorias, metodologia, potencial</i> . 1.ª ed. Cascais: PRINCIPIA, Publicações Universitárias e Científicas, 2005. ISBN 972-8818-42-4
CARVALHO, Jorge - <i>Formas urbanas</i> . Coimbra: MinervaCoimbra, 2003. ISBN 972-798-079-1
CARVALHO, Teresa Pires de [et al] - <i>Bairro da Sé do Porto. Contributo para a sua caracterização histórica</i> . Porto: CRUARB / CH, 1996.
CASTEX, Jean; DEPAULE, Jean-Charles - <i>Formas Urbanas: de la manzana al bloque</i> . Barcelona: Editorial Gustavo Gili S.A., 1986. (Colección Arquitectura/Perspectivas). ISBN 84-252-1291-X
CEDOUA / FDUC - <i>O Novo Regime da Reabilitação Urbana</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2010 (Temas CEDOUA). ISBN 978-972-40-4287-9
CET/ISCTE, IRIC/UP, Augusto Mateus & Associados - Relatório 1 - Diagnóstico de dinâmicas e Carências Habitacionais. In <i>Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013</i> . Lisboa: IHRU, 2008.
CET/ISCTE, IRIC/UP, Augusto Mateus & Associados - Relatório 2 - Políticas de habitação. In <i>Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013</i> . Lisboa: IHRU, 2008.

	CET/ISCTE, IRIC/UP, Augusto Mateus & Associados - Relatório 3 - Estratégia e Modelo de Intervenção. In <i>Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013</i> . Lisboa: IHRU, 2008.
	CET/ISCTE, IRIC/UP, Augusto Mateus & Associados - Sumário Executivo para Debate Público - Diagnóstico e Proposta para uma Estratégia de Habitação 2008/2013. In <i>Contributos para o Plano Estratégico de Habitação 2008/2013</i> . Lisboa: IHRU, 2008.
	CESCHI, Carlo - <i>Teoria e storia del restauro</i> . Roma: Mário Bulzoni editore, 1970.
	CEMAT - <i>Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu</i> . [em linha] Lisboa: DGOTDU, 2001. [Consultado em 25 de junho de 2015]. Disponível em WWW: <URL: http://mestrado-reabilitacao.fa.utl.pt/disciplinas/jaguiar/2000%20Principios%20Orientadores%20para%20o%20Desenvolvimento%20Territorial%20Sustentavel%20do%20Continente%20Europeu.pdf >
	CERASI, Maurice - <i>El espacio colectivo de la ciudad</i> . Barcelona: Oikos-tau S.A., 1990. ISBN 84-281-0690-8
	CHOAY, Françoise - <i>A alegoria do Património</i> . Lisboa: Edições 70, 1999. ISBN 972-44-1037-4
	CONSELHO DA EUROPA - <i>Guidance on Urban Rehabilitation</i> . Estrasburgo: Council of Europe Publishing, 2004. ISBN 92-871-5528-3
	CONSELHO DA EUROPA - <i>Glossário do Desenvolvimento Territorial. Conferência Europeia dos Ministros responsáveis pelo Ordenamento do Território do Conselho da Europa (CEMAT)</i> . Lisboa: DGOTDU, Setembro 2011. Tradução portuguesa da publicação original. ISBN: 978-972-8569-51-8
	Comissão de Acompanhamento - <i>Livro Branco do Sector Empresarial Local</i> . [em linha] Braga: Universidade do Minho, NEDAL, novembro, 2011. [Consultado em 25 de agosto de 2014]. Disponível em WWW: <URL: http://www.nedal.uminho.pt/0_content/lb_sel.pdf >
	COMISSÃO EUROPEIA - <i>Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano - Relatório. Cidades Europeias Sustentáveis</i> . Bruxelas: CE, 1996.
	COMISSÃO EUROPEIA - <i>Parceria com as Cidades. A iniciativa comunitária URBAN</i> . Luxemburgo: Serviço de publicações das Comunidades Europeias, 2003. ISBN 92-894-5110-6 Disponível em WWW: <URL: http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/presenta/cities/cities_pt.pdf >
	COMISSÃO EUROPEIA - <i>Europa 2020. Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo</i> . Bruxelas: CE, 2010.
	COMISSÃO EUROPEIA (Direção Geral da Comissão Europeia para a Política Regional) - <i>Desenvolvimento Urbano Sustentável em Portugal: uma Abordagem Integrada</i> . [em linha] 2011 Consultado em 25 de junho de 2015]. Disponível em WWW: <URL: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portugal/pt/portugal/docs/noticias/FinaReport_PT18Outx1x_x1x.pdf >
	CORREIA, Fernando Alves - <i>Manual de Direito do Urbanismo</i> . Coimbra: Livraria Almedina, 2001.
	CRUARB - <i>Porto Património Mundial. CRUARB 25 anos de Reabilitação Urbana</i> . Porto: CRUARB, 2000.
	CULLEN, Gordon - <i>Paisagem Urbana</i> . Lisboa: Edições 70, 1983. ISBN 972-44-0530-3
	CSOPT - Subcomissão para a Revisão do REGEU - <i>Regulamento Geral das Edificações (RGE) Documento de Apresentação</i> . 04-03-24.
	DE GRACIA, Francisco - <i>Construir en lo construido. La arquitectura como modificacion</i> . 2.ª ed. Madrid: Editorial NEREA, 1996. ISBN 84-86763-65-7
	DIREÇÃO GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL - <i>Guia para a elaboração de planos estratégicos de cidades médias</i> . Lisboa: DGOTDU, 1996. ISBN 972-97022-3-3
	DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO - <i>A Nova Carta de Atenas 2003. A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do séc.XXI</i> . Lisboa: DGOTDU / Associação dos Urbanistas Portugueses, 2003.
	DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO - <i>Vocabulário de Termos e Conceitos de Ordenamento do Território</i> . Lisboa: DGOTDU, 2005. ISBN 972-8569-36-x
	DOMINGUES, Álvaro (coord.) - <i>Cidade e Democracia. 30 Anos de Transformação Urbana em Portugal</i> . Lisboa: ARGUMENTUM Edições, 2006. ISBN 972-8479-39-8 / 978-972-8479-39-8
	DOMÍNGUEZ, Luís de Villanueva (coord.) - <i>Teoria e historia de la rehabilitación</i> . Madrid: Editorial Munilla-Lería, 1999. TOMO 1. ISBN 84-89150-32-X
	DUARTE, José Pinto - <i>Tipo e Módulo. Abordagem ao processo de produção de habitação</i> . 2.ª ed. Lisboa: LNEC, 2004. (Coleção Edifícios) ISBN 972-49-1650-2
	FERNANDES, Francisco Barata - <i>Transformação e Permanência na Habitação Portuense. As formas da casa na forma da cidade</i> . 2.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 1999. ISBN 972 9483 37 X
	FERNANDES, Manuel Correia - <i>A Estrutura de Suporte. Construir a Arquitectura: um Programa para a Disciplina de Projecto</i> . Porto: FAUP Edições, 1995. ISBN 972-9483-16-7
	FERREIRA, Vítor Matias - <i>Fascínio da Cidade. Memória e Projecto da Urbanidade</i> . Lisboa: ISCTE / Ler Devagar, 2004.
	FOLQUE, André (coord.) (2004) - <i>O Provedor de Justiça e a reabilitação urbana</i> . Lisboa: Provedor de Justiça, 2004.
	FOLQUE, André (coord.) (2007) - <i>Curso de Direito da Urbanização e da Edificação</i> . Coimbra: Coimbra Editora, 2007. ISBN 978-972-32-1492-5

	GUERRA, I. [et al] - <i>Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN</i> . Lisboa: ISCTE/CET, 2005.
	GONÇALVES, Pedro - <i>Regime Jurídico das Empresas Municipais</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2007.
	GRAVAGNUOLO, Benedetto - <i>Historia del Urbanismo en Europa 1750-1960</i> . Madrid: Akal Ediciones, 1998. ISBN 84-460-0627-8
	HENRIQUES, Fernando - <i>A conservação do património histórico edificado</i> . Lisboa: LNEC, 1991. (Memória nº775)
	HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino - <i>Textos Fundamentais</i> [em linha]. Évora: SPPC, 1996. (Cadernos SPPC, nº1). [Consultado em 3 de março de 2009]. Disponível em WWW: <URL: http://www.icomos.fa.utl.pt/documentos/cartasdoutrina/spp1.pdf >
	INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - <i>O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011</i> . Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013. ISBN 978-989-25-0246-5
	INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA, Observatório da Habitação e da Reabilitação Urbana - <i>Relatório de monitorização dos programas: SOLARH, RECRUA, REHABITA, RECRIPH, PROHABITA, PER. Acordos de colaboração 2007 e 2008</i> . Lisboa: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2009.
	- IHRU - <i>Manual de Apoio ARU / ORU</i> [Em linha]. Lisboa: Ministério da Agricultura, do Mar, do Ambiente e do Ordenamento do Território, abril 2013. [Consult. 14 ago. 2014] Disponível na WWW: <URL: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/reabilitacao/ManualdeApoioARU.pdf >
	IHRU / CET-ISCTE / IRIC-UP / A.Mateus&Associados - <i>Contributos para o Plano Estratégico de Habitação. Diagnóstico e proposta para uma Estratégia de Habitação 2008/2013. Sumário Executivo para debate público</i> . Lisboa: IHRU, 2008.
	- IHRU - + Habitação. <i>Estratégia Nacional para a Habitação. Desafios e Mudanças</i> . [Em linha]. Lisboa: Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, junho 2015. [Consult. 1 jul. 2015] Disponível na WWW: <URL: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/habitacao/EstNacHabitaacao/ENpH_v2015-06-18_valida_PT_com-contributos.pdf >
	JUSTICIA, Maria José Martínez; MARTÍNEZ, Domingo Sánchez-Mesa; MARTÍNEZ, Leonardo Sánchez-Mesa - <i>Historia Y Teoría de la conservación artística</i> . 3ª ed. Madrid: Tecnos, 2008. ISBN 978-84-309-4777-5
	LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL (LNEC) - <i>Habitação, Reabilitação Urbana e Inovação Social no Quadro da Política de Coesão Pós-2013. (Relatório Final)</i> Lisboa: LNEC, 2012.
	LAMAS, José M. Ressano Garcia - <i>Morfologia Urbana e Desenho da Cidade</i> . Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1992. ISBN 972-31-0606-X
	LOBO, Manuel Costa - <i>Administração Urbanística. Evolução legal e sua prática</i> . Lisboa: IST Press, 2001. ISBN 972-8469-16-0
	LÔBO, Margarida Souza - <i>Planos de Urbanização. A época de Duarte Pacheco</i> . Porto: DGOTDU/FAUP, 1995. ISBN 972-9483-14-0
	LOPES, Flávio; CORREIA, Miguel Brito - <i>Património arquitectónico e arqueológico. Cartas, recomendações e convenções internacionais</i> . Lisboa: Livros Horizonte, 2004. ISBN 972-24-1307-4
	L. TEIXEIRA & MELO, Lda.; Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA - <i>Estudo de Desenvolvimento Estratégico para a Unidade de Gestão de Área Urbana do Centro Histórico</i> . Porto: Soares & Bento, Lda, 2008.
	LUCIO, RAMÓN LÓPEZ DE - <i>Ciudad y Urbanismo a finales del siglo XX</i> . Valência: Universitat de València, Servei de Publicaciones, 1993.
	LYNCH, Kevin - <i>A imagem da cidade</i> . Lisboa: Edições 70, 1989
	MATIAS, Tiago dos Santos; LUIS, João Pedro A. - <i>Fundos de Investimento em Portugal. Análise do Regime Jurídico e Tributário</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2008.
	MENDES, Maria Clara - <i>O Planeamento Urbano na Comunidade Europeia. Evolução e Tendências</i> . Lisboa: Publicações Dom Quixote, 1990. ISBN 972-20-0772-6
	MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO, DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO (MEPAT), Comissão de Coordenação da Região do Norte - <i>Glossário de Termos</i> . Porto: CCRN, 1998.
	METELLO, Francisco Cabral - <i>Manual da Reabilitação Urbana - Legislação Anotada e Comentada</i> . Coimbra: Livraria Almedina, 2008.
	MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO, Secretaria de Estado da Habitação, Instituto Nacional de Habitação - <i>O Sector da Habitação no ano 2003</i> . Lisboa: Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação, 2004.
	MINISTÉRIO DO AMBIENTE, ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E ENERGIA, Direção-Geral do Território - <i>Cidades Sustentáveis 2020</i> . [Em linha] Lisboa: Ministério do Ambiente, Ordenamento do Território e Energia (MAOTE) abril, 2015. (Consulta Pública) [Consult. 1 jul. 2015] Disponível na WWW: <URL: http://www.dgterritorio.pt/ordenamento_e_cidades/projetos_em_curso/cidades_sustentaveis_2020/processo_de_consulta_publica/ >
	MORAIS, Paula Cândida Pereira - <i>Planificação sem Planos</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2006. (Estudos CEDOUA)
	NABAIS, José Casalta (1997-1998) - <i>Instrumentos Jurídicos e Financeiros de Protecção do Património Cultural</i> . Coimbra: CEFA, 1997-1998.
	NABAIS, José Casalta (2004) - <i>Introdução ao Direito do Património Cultural</i> . Coimbra: Livraria Almedina, 2004.
	NETO, Maria João Baptista - <i>Memória, Propaganda e Poder. O Restauro dos Monumentos Nacionais (1929-1960)</i> . 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2001. ISBN 972-9483-45-0

	OECD (Organisation for Economic Co-operation and Development) - <i>Integrating Distressed Urban Areas</i> . Paris: OECD Publications, 1998. ISBN 92-64-16062-0
	OLIVEIRA, Fernanda Paula (2008) - <i>Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Alterações do Decreto-Lei nº316/2007, de 19 de setembro</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2008.
	OLIVEIRA, Fernanda Paula (2011) - <i>Novas Tendências do Direito do Urbanismo. De um urbanismo de expansão e de segregação a um urbanismo de contenção, de reabilitação urbana e de coesão social</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2011. ISBN 978-972-40-4652-5
	OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - <i>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</i> . Coimbra: Livraria Almedina, 2011. ISBN 978-971-40-4701-0
	OLIVEIRA, Fernanda Paula (2015) - <i>Mais uma Alteração ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação. O Decreto-Lei nº 136/2014, de 9 de setembro</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2015. ISBN 978-972-40-5858-0
	OLIVEIRA, Fernanda Paula (2015) - <i>Notas e Comentários à Revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial de 2015</i> . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2015. ISBN 978-972-40-6113-9
	OLIVEIRA, Vítor Manuel Araújo - <i>Avaliação em Planeamento Urban</i> . Porto: U. Porto Editorial, SA, 2011. ISBN 978-989-8265-70-8
	ORDEM DOS ARQUITECTOS - <i>Arquitectura Popular em Portugal</i> . 4.º ed. Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2004. Vol.1 e 2.
	PAIVA, José Vasconcelos; AGUIAR, José; PINHO, Ana (coord.) - <i>Guia Técnico de Reabilitação Habitacional</i> . 1.º ed. Lisboa: INH / LNEC, 2006. Vol.1 e 2. ISBN-13: 978-972-49-2081-8
	PITÃO, José António de França, anot. - <i>Novo Regime do Arrendamento Urbano: Anotado - Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro</i> . 2.ª ed. Coimbra: Livraria Almedina, 2007.
	PEREIRA, Luz Valente - <i>A Leitura da Imagem de uma Área Urbana como preparação para o Planeamento/Ação da sua Reabilitação</i> . 3.ª ed. Lisboa: LNEC, 1999. (INCGURPLAM 12) ISBN 972-49-1626-X
	PORTAS, Nuno; DOMINGUES, Álvaro; CABRAL, João - <i>Políticas Urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades</i> . Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003. ISBN 972-31-1061-X
	PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA - <i>Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto. Masterplan (síntese executiva)</i> . Porto: Porto Vivo, SRU, dezembro 2005.
	PORTO 2001 - <i>Porto 2001: regresso à Baixa. Consulta para a elaboração do Programa de Requalificação da Baixa Portuense</i> . Porto: FAUP Serviço Editorial, 2000. ISBN 972-9483-39-6
	PRAZ, Mário - <i>Piranesi. Vedute di Roma</i> . Milano: Arnoldo Mondadori Editore S.p.A., 2000. ISBN 88-04-48006-8
	QUEIROZ, Francisco; PORTELA, Ana Margarida - <i>Conservação Urbana e Territorial Integrada. Reflexões sobre a salvaguarda, reabilitação e gestão de centros históricos em Portugal</i> . Lisboa: Livros Horizonte, 2009. Vol.1. ISBN 978-972-24-1597-2
	QUEIROZ, João - <i>O lugar da cultura nas políticas de reabilitação de centros urbanos: apontamentos a partir do caso do Porto</i> . [em linha]. Lisboa: 2007. [Consultado em 29 de julho de 2009]. Disponível em WWW: <URL: http://www.lettras.up.pt/isociologia/uploads/fila/working17.pdf >
	ROSMANINHO, Nuno (1996) - <i>O princípio de uma "revolução urbanística" no Estado Novo. Os primeiros programas da Cidade Universitária de Coimbra (1934-1940)</i> . Coimbra: Minerva Editora, 1996. ISBN 972-9130-00-0
	ROSMANINHO, Nuno (2006) - <i>O Poder da Arte. O Estado Novo e a Cidade Universitária de Coimbra</i> . Coimbra: Imprensa da Universidade de Coimbra, 2006. ISBN 972-8704-55-0
	SANTOS, Lusitano dos - <i>Planos de Urbanização para a Cidade de Coimbra</i> . Coimbra: Museu Nacional de Machado de Castro, 1983.
	SOLA-MORALES, Manuel de - <i>Las formas del crecimiento urbano</i> . 1.ª ed. Barcelona: Edicions UPC, 1997. (Col.lección d'Arquitectura). ISBN 84-8301-197-2
	TOMÉ, Miguel - <i>Património e restauro em Portugal (1920 - 1995)</i> . 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2002. ISBN 972-9483-54-X
	TRIGUEIROS, Luiz - Fernando Távora. Lisboa: Editorial BLAU, Lda, 1998.
	VAZQUEZ, I.(coord.) - <i>Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto</i> . Porto: FEUP, 2004.
	ZBYSZEWSKI, João Paulo - <i>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana. Anotado e comentado. Legislação complementar</i> . Lisboa: QuidJuris Sociedade Editora, 2010. ISBN 978-972-724-516-1

Artigos

	ALBA, António Fernández - Relaciones entre el patrimonio histórico-arquitectónico y proyecto de arquitectura. In ALBA, António Fernández [e tal.] - <i>Teoria e historia de la rehabilitación</i> . Madrid: Editorial Munilla-Lería, 1997. TOMO 1, p.37-45. ISBN 84-89150-15-X
	ALVES, Cláudia - A instrumentação de actuação na cidade (histórica). In <i>Renovação Urbana, Memória e Tematização. AGIR - Associação para a Investigação e Desenvolvimento Sócio - Cultural</i> . Matosinhos. Ano 1, Vol.1, nº5, novembro 2013. ISSN: 2182-9888
	AGUIAR, José - Dificuldades na conservação e reabilitação do património urbano português. In <i>Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais</i> . Porto: Edições Afrontamento, março 1995. Nº21, p.24-35.

	AGUIAR, José - Conservação de revestimentos e imagem urbana. Notas em torno do Projecto integrado para a salvaguarda dos acabamentos tradicionais do Centro Histórico de Évora. In JORNADAS LUSO-BRASILEIRAS DE ARQUITETURA , ILARTEC, Porto: Universidade Lusíada, 2003
	AGUIAR, José - Projecto de Conservação: da importância do método à oportunidade das surpresas. In Projectar para Conservar. Como intervir no edificado . Lisboa: ISCTE, 2004.
	ALHO, Carlos; CABRITA, A.M. Reis - Cartas e Convenções Internacionais sobre o Património Arquitectónico Europeu. In Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais . Porto: Edições Afrontamento, janeiro 1988. Nº6, p.131-135.
	BAPTISTA, Idalina - O Programa Polis e o “país desordenado”: percepções sobre governança e planeamento urbano em Portugal. In CABRAL, Manuel Villaverde; SILVA, Filipe Carreira da; SARAIVA, Tiago (org.) - Cidade & Cidadania. Governança Urbana e participação cidadã em perspectiva comparada . Lisboa: Instituto de Ciências Sociais da Universidade Nova de Lisboa, 2008.
	CABARRÃO, Márcia - Reabilitação Urbana. A evolução do conceito através da leitura de documentos internacionais. In SEMINÁRIO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL: RENOVAÇÃO URBANA, Aveiro, setembro 1998 - Seminário de Desenvolvimento Local - Renovação Urbana . Aveiro: Universidade de Aveiro, 1998.
	CABRITA, A.M. Reis - Prioridades e Métodos para a Reabilitação em Áreas Urbanas. In COLÓQUIO VIVER (N)A CIDADE, Lisboa, 1990 - Colóquio Viver (n)a cidade . Lisboa: LNEC, 1990.
	CALADO, Maria - Os estudos históricos no contexto da reabilitação urbana. In Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais . Porto: Edições Afrontamento, dezembro 1991 Nº14/15, p.8-15.
	COSTA, Alexandre Alves, FERNANDES, Manuel Correia - Património, renovação e desenvolvimento. In Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais . Porto: Edições Afrontamento, fevereiro 1985. Nº2, p.68-73.
	CUNHA, Artindo - Reabilitação Urbana precisa de um regime de excepção. In Jornal Vida Económica . Porto: Grupo Editorial Vida Económica, março/2009 p.14
	CUSTÓDIO, Jorge - Salvaguarda do Património - antecedentes históricos: de Alexandre Herculano à Carta de Veneza (1837-1964). In Dar Futuro ao Passado . Lisboa: IPPAR / SEC, 1993 (p.35-71).
	FARIA, Carlos Vieira de - Reabilitação Urbana em Portugal. In COLÓQUIO VIVER (N)A CIDADE, Lisboa, 1990 - Colóquio Viver (n)a cidade . Lisboa: LNEC, 1990.
	FERNANDES, José A. Rio - Urbanismo Sustentável: redução, reciclagem e reutilização da cidade. In Revista da Faculdade de Letras - Geografia - Universidade do Porto . [Em linha] Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2007. II Série Volume I, p.163-178. [Consult. jun. 2015] Disponível em: <URL: http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/4696.pdf >
	FERNANDES, José Manuel - Pousadas de Portugal. Obras de Raiz e em Monumentos. In AA.VV. - Caminhos do Património. 1929-1999 . Lisboa: DGEMN / Livros Horizonte, 1999
	FERNANDES, Manuel Correia - O (planeamento de) pormenor em questão “...Deus está nos pormenores...” In ENCONTRO DA ORDEM DOS ARQUITETOS. A CIDADE PARA O CIDADÃO. O PLANEAMENTO DE PORMENOR EM QUESTÃO, Lisboa, março 2006 - Encontro da Ordem dos Arquitectos A cidade para o Cidadão - o planeamento de pormenor em questão . Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2006.
	FERNÁNDEZ, Roberto - Notas para una introducción a la teoría y practica restauradora. In ALBA, António Fernández [e tal.] - Teoria e historia de la rehabilitación . Madrid: Editorial Munilla-Lería, 1997. TOMO 1, p.46-101. ISBN 84-89150-15-X
	GONÇALVES, Adelino - Questões de pormenor no planeamento da salvaguarda. In Rev CEDOUA . Coimbra: Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente - Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, 2006. Nº17, p.35-50. ISSN: 0874-1093
	IBARLUCEA Buatamante, Esther - Cascos históricos: regeneración urbana. El caso de Bilbao . [Em linha] (2001) [Consult. jul.2014] Disponível em: <URL: http://www.euskonews.com/0332zbk/artikuluak/08253268.pdf >
	LOPES, Dulce - Reabilitação urbana em Portugal: evolução e caracterização. In CEDOUA / FDUC - O Novo Regime da Reabilitação Urbana . Coimbra: Edições Almedina, SA, 2010 (Temas CEDOUA).
	LOPES, Flávio - Património Arquitectónico: A evolução do pensamento contemporâneo através da leitura de documentos internacionais. In Cartas e Convenções Internacionais . Lisboa: MC / IPPAR, 1996.
	LOZA, Rui Ramos - O Planeamento em Cidade Histórica: novos desafios. In 1º SEMINÁRIO - A INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO. PRÁTICAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO, Porto, outubro, 2002 - 1º Seminário - A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação . Porto: FEUP/DGEMN, 2002. ISBN 972-99101-0-3
	LUZ, Paulo Filipe Cebola - Regime excepcional de reabilitação urbana e Programa REABILITA. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor, ed.lit. - Actas do 2º Encontro nacional sobre patologia e reabilitação de edifícios: PATORREB 2003 . Porto, março 2006. Porto: FEUP, 2003. p. 563-576.
	MEALHA, Rui; BABO, Elisa; SOUSA, Hipólito - Sociedades de Reabilitação Urbana: algumas reflexões decorrentes da experiência de aplicação concreta. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor, ed.lit. - Actas do 2º Encontro nacional sobre patologia e reabilitação de edifícios: PATORREB 2003 . Porto, março 2006. Porto: FEUP, 2003. p.553-562.
	MENDES, Luís - A regeneração urbana na política de cidades: Inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. [em linha] In Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana , vol. 5, n.º 1, 2013. [Consultado em janeiro de 2015]. Disponível em WWW: <URL: http://www.scielo.br/pdf/urbe/v5n1/a04v5n1 >
	MENDES, Maria Clara - Renovação Urbana na Europa: novas tendências I. In Jornal dos Arquitectos . Lisboa: Associação dos Arquitectos Portugueses, 1988. Nº69/70.

	MENDES, Maria Clara - Renovação Urbana na Europa: novas tendências II. In <i>Jornal dos Arquitectos</i> . Lisboa: Associação dos Arquitectos Portugueses, 1988. Nº71/72.
	MONTEIRO, Cláudio - Cidade, Democracia e Direito. A Autonomia do Poder Local em Matéria Urbanística. In DOMINGUES, Álvaro (coord.) - <i>Cidade e Democracia - 30 anos de Transformação Urbana em Portugal</i> . 1.ª ed. Lisboa: ARGUMENTUM Edições, 2006. ISBN 972-8479-39-8 / 978-972-8479-39-8
	MORENTE, Maria - Navegando por las cartas y documentos internacionales. In <i>Repertório de Textos Internacionales del Patrimonio Cultural</i> . Sevilla: Comares Editorial, Sevilla, 2003.
	MONTEIRO, J.T. - Desafios e oportunidades da reabilitação urbana. In 1ª GRANDE CONFERÊNCIA DO JORNAL ARQUITECTURAS - REABILITAÇÃO URBANA: POLÍTICAS E MERCADO, Lisboa, fevereiro 2006 - 1ª <i>Grande Conferência do Jornal Arquitecturas - Reabilitação Urbana: Políticas e Mercado</i> . Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006.
	NETO, Maria João - A Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais e a intervenção no património arquitectónico em Portugal. In AA.VV. - <i>Caminhos do Património. 1929-1999</i> . Lisboa: DGEMN / Livros Horizonte, 1999,
	OLIVEIRA, Fernanda Paula - O Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), O processo de urbanização e o sistema urbano em Portugal. In <i>Actas do 4º Colóquio Internacional</i> . Coimbra: CEDOUA, 2007.
	OSÓRIO, Maria Isabel Noronha Azevedo Pinto - Património e Cidade: do Centro Histórico aos lugares de memória. In <i>Actas III Encontro Nacional de Municípios com Centro Histórico</i> . Viana do Castelo: Câmara Municipal de Viana do Castelo, 1996. Vol.2
	PEREIRA, Paulo - Acerca das Intervenções no Património Edificado. Alguma História. In <i>Intervenções no Património</i> . Lisboa: 1997, pp.13-25.
	PEREIRA, Paulo - Património: jogo de identidades. In <i>Gestão urbana. Passado, presente e futuro</i> . Lisboa: Parque EXPO S.A., 2002. ISBN 972-8106-27-0
	PEREIRA, Paulo - Contextos Patrimoniais: avaliação da protecção legal. In <i>Gestão urbana. Passado, presente e futuro</i> . Lisboa: Parque EXPO S.A., 2002. ISBN 972-8106-27-0
	PEREIRA, Teresa Craveiro - O plano-processo no planeamento estratégico. In <i>Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais</i> . Porto: Edições Afrontamento, maio 1990. Nº12, p.11-14.
	PINHO, Ana Cláudia - O papel da reabilitação no planeamento e nas políticas urbanas. A visão do Conselho da Europa. In <i>Encontro da Ordem dos Arquitectos A cidade para o Cidadão - o planeamento de pormenor em questão</i> . Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2006.
	PINHO, Ana; CAMPOS, Vítor - A dimensão urbana nas políticas europeias. Uma abordagem na perspetiva da I&DT. [em linha] In <i>Jornadas: engenharia para a sociedade - investigação e inovação. "Cidades e desenvolvimento"</i> . Lisboa, LNEC, junho 2012 [Consultado em janeiro de 2015]. Disponível em WWW: <URL: http://jornadas2012.lnec.pt/site_2_Cidades_e_Developolvimento/COMUNICACOES/T5_PINHO_c052.pdf >
	PORTAS, Nuno - Notas sobre a intervenção na cidade existente. In <i>Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais</i> . Porto: Edições Afrontamento, fevereiro 1985. Nº2 p.8-13.
	RIVERA, Javier - Restauracion arquitectónica desde los origenes hasta nuestros dias. Conceptos, teoria e historia. In ALBA, António Fernández [e tal.] - <i>Teoria e historia de la rehabilitación</i> . Madrid: Editorial Munilla-Lería, 1997. TOMO 1, p.102-169. ISBN 84-89150-15-X
	QUEDAS, Maria João - Reabilitação Urbana - Bibliografia. In <i>Sociedade e Território - Revista de Estudos Urbanos e Regionais</i> . Porto: Edições Afrontamento, 1991. Nº14/15, p.146-150.
	QUEIROS, Margarida; VALE, Mário - Ambiente Urbano e intervenção pública: o Programa Polis [em linha]. In X COLÓQUIO IBÉRICO DE GEOGRAFIA, Évora, setembro de 2005 - <i>X Colóquio Ibérico de Geografia</i> . Évora: Universidade de Évora, 2005. [Consultado em 17 de janeiro de 2009]. Disponível em WWW: <URL: www.apgeo.pt/files/docs/CD_X_Coloquio_Iberico_Geografia/pdfs/047.pdf >
	REIS, Vítor - Montagem de Operações de Reabilitação Urbana. In AA.VV. - <i>Habitação e Reabilitação Urbana</i> . Lisboa: URBE - Núcleos Urbanos de Pesquisa e Intervenção, 2006.
	ROSETA, Helena - Recuperar zonas históricas em Portugal: utopia ou milagre. In <i>Jornal dos Arquitectos</i> . Lisboa: Associação dos Arquitectos Portugueses, 1988. Nº69/70, p.9.
	ROSSA, Walter - História do Urbanismo e Identidade: a Arte Inconsciente da Comunidade. In <i>A Urbe e o Traço: uma Década de Estudos sobre o Urbanismo Português</i> . Coimbra: Livraria Almedina, 2002.
	SILVA, Suzana Tavares da - Da "Contemplação da Ruína" ao Património Sustentável. Contributo para uma compreensão adequada dos bens culturais. In <i>RevCEDOUA</i> . Coimbra: CEDOUA, 1998. Nº10, p.69-93. ISSN 0874-1093
	SUMMAVIELLE, Elísio - Carcória 2000. Uma carta para o futuro. In <i>Monumentos</i> . Lisboa: DGEMN, 2002. Nº16, pp.141-145.
	TAVARES, Domingos - O significado histórico e sócio-cultural do monumento como primeiro critério de conservação e reabilitação. In 1º SEMINÁRIO - A INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO. PRÁTICAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO, Porto, outubro, 2002 - 1º <i>Seminário - A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação</i> . Porto: FEUP/DGEMN, 2002. ISBN 972-99101-0-3
	VÁZQUEZ, Isabel Breda - A reabilitação do património edificado no contexto da regeneração urbana. In 2º SEMINÁRIO - A INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO. PRÁTICAS DE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO, Porto, outubro, 2005 - 2º <i>Seminário - A intervenção no património. Práticas de conservação e reabilitação</i> , Porto: FEUP, 2006. Vol.1. ISBN 972-99101-3-8

Publicações em Série

	<i>Arquitecturas. O jornal de negócios do mercado das cidades.</i> Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006, nº9.
	<i>Arte & Construção.</i> Montijo: MTG - Edição e Publicidade Lda., 2007, Nº202. ISSN 0873-5271
	<i>J.A. À la recherche du temps perdu.</i> Lisboa: Ordem dos Arquitetos, 2003. Nº13. ISSN 0870-1504
	<i>Jornal Público.</i> Porto: Edição Porto, 13 de julho de 2009. ANO XX, Nº7041.
	<i>Monumentos.</i> Lisboa: DGEMN, 2001. Nº14. ISSN: 0872-8747
	<i>Monumentos.</i> Lisboa: DGEMN, 2002. Nº16. ISSN: 0872-8747
	<i>Monumentos.</i> Lisboa: Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, 2009. Nº29. ISSN: 0872-8747

Teses, Dissertações e outras Provas Académicas

	ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - <i>Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção.</i> Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Dissertação de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
	ALVES, Cláudia - <i>(Re)fazer paisagens. Da rutura cidadã à emergência da reconversão urbana.</i> Coimbra: Departamento de Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade de Coimbra, 2000. Prova Final para Licenciatura em Arquitetura.
	ALVES, Cláudia - <i>A cidade (histórica) enquanto processo contínuo de (re)formulação. As Sociedades de Reabilitação Urbana como proposta de reabilitação urbana.</i> Porto: Faculdade de Arquitetura, Universidade do Porto, 2010. Dissertação de Mestrado em Metodologia de Intervenção no Património Arquitetónico.
	CABRAL, Sofia Ribeiro - <i>Instrumentos de reabilitação urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana.</i> Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade de Lisboa, 2013. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil.
	COOREMAN, Marleen - <i>O REGIME Jurídico da Reabilitação Urbana - A resposta necessária para um novo paradigma de urbanismo?</i> Guimarães: Escola de Direito, Universidade do Minho, 2011. Dissertação de Mestrado em Direito das Autarquias Locais.
	FLORES, Joaquim António de Moura - <i>Planos de Salvaguarda e Reabilitação de Centros Históricos em Portugal.</i> Lisboa: Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa, 1998. Dissertação de Mestrado em Reabilitação da Arquitetura e Núcleos Urbanos.
	FONSECA, Fernando Pereira de - <i>O planeamento estratégico em busca de potenciar o território. O caso de Almeida.</i> Braga: Departamento de Engenharia Civil, Universidade do Minho, Fevereiro 2006. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Engenharia Municipal.
	FONSECA, Joana Rita Rodrigues - <i>Histori(cidades). Reflexão Sobre Novas Intervenções em Contextos Urbanos Históricos.</i> Coimbra: Departamento de Arquitetura, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade de Coimbra, outubro 2006. Prova Final para Licenciatura em Arquitetura.
	GONÇALVES, Adelino - <i>Património Urban(ístico) e Planeamento da Salvaguarda. Os seus contributos para a desagregação urbana e a necessidade de (re)habilitar a patrimonização da cidade na sua (re)feitura.</i> Coimbra: Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade de Coimbra, julho 2011 / fevereiro 2012. Dissertação de Doutoramento em Arquitetura.
	LOPES, José Manuel Pereira - <i>Indicadores de Monitorização de Planos Municipais de ordenamento do Território.</i> Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, setembro 2011. Dissertação para obtenção do grau de Mestre em Engenharia do Território.
	MILÃO, Susana - <i>A "Cidade Criativa" e os modelos de regeneração urbana. Para uma análise crítica das Sociedades de Reabilitação Urbana.</i> Porto: Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, abril 2006. Dissertação de Mestrado em Reabilitação do Património Edificado.
	OLIVEIRA, Rui Alexandre Figueiredo de - <i>Análise de Práticas de Conservação e Reabilitação de Edifícios com Valor Patrimonial.</i> Porto: Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, 2003. Dissertação de Mestrado em Construção de Edifícios.
	PINHO, Ana Cláudia da Costa - <i>Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais.</i> Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, maio 2009. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico.
	PEDRO, Célia da Conceição Lopes - <i>Eficácia dos programas de apoio de reabilitação do edificado em Portugal.</i> Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2004. Dissertação de Mestrado em Construção.
	REPOLHO, Jorge - <i>A acção do CRUARB no Centro Histórico do Porto. Metodologia ou metodologias. Estudo da Operação de Recuperação entre 1974 e 2002.</i> Évora: Universidade de Évora, 2003. Mestrado em Recuperação do Património Arquitetónico e Paisagístico.
	RIBEIRO, Paula Cristina Silva - <i>A Avaliação das Políticas de Regeneração Urbana em contextos intraurbanos.</i> Porto: Faculdade de Letras, Universidade do Porto, 2010-2012. Dissertação de Mestrado para obtenção do grau de Mestre em Sistemas de Informação Geográfica e Ordenamento do Território.
	RIBEIRO, Rui Vaz das Neves Macedo - <i>Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana.</i> Lisboa: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, junho 2005. Dissertação de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
	RICARDO, Teresa Marques - <i>Projecto, Obra e Plano: Metodologias de Intervenção em Centros Históricos.</i> Porto: Faculdade de Arquitetura, Universidade do Porto, 2003-04. Prova Final para Licenciatura em Arquitetura

	ROSMANINHO, Ema - <i>Os Programas de Intervenção e a Estratégia da Cidade</i> . Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, 2002. Dissertação de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
	SILVA, Hugo Manuel Pipa de Amorim Cabral da - <i>Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas - Sociedades de Reabilitação Urbana</i> . Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2007. Dissertação de Mestrado em Construção.
	TAVARES, Ana Filipa Nunes - <i>Reabilitação Urbana - O caso dos pequenos centros históricos</i> . Lisboa: Departamento de Ciências e Engenharia do Ambiente, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa, 2008. Dissertação de Mestrado em Engenharia do Ambiente.
	TERRA, Diana Maria dos Santos - <i>O Novo Paradigma da Reabilitação Urbana em Portugal</i> . Porto: Faculdade de Direito, Universidade do Porto, 2012. Dissertação de Mestrado (área de ciências jurídico-administrativas).

Documentos Legislativos e Judiciais

	ANTE-PROJECTO - Decreto-Lei que cria o REABILITA (Reg. 08/2004-MCALHDR) do XVI Governo.
	CONSELHO DE MINISTROS - Proposta de Lei nº266/X - <i>DAR II Série A</i> Nº107 / X / 4 (30-04-2009); p.3-42. <i>Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana</i> .
	DECLARAÇÃO DE RECTIFICAÇÃO Nº80-A/2007 - <i>D.R. I Série</i> Nº173 (7-9-2007); p.6352-6410. <i>Rectifica a LEI Nº58/2007 que aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território</i> .
	DECRETO-LEI Nº38 382, 7 de agosto de 1951 <i>Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)</i>
	DECRETO-LEI Nº794/76 - <i>D.R. I Série</i> Nº259 (5-11-1976); p.2517-2524. <i>Aprova a política de solos</i> .
	DECRETO-LEI Nº384/87 - <i>D.R. I Série</i> Nº295 (24-12-1987); p.4395-4398. <i>Estabelece o regime de celebração de contratos-programa de natureza sectorial ou plurisectorial no âmbito da cooperação técnica e financeira entre a administração central e um ou mais municípios, associações de municípios ou empresas concessionárias destes</i> .
	DECRETO-LEI Nº4/88 - <i>D.R. I Série</i> Nº11 (14-1-1988); p.114-116. <i>Cria um Regime Especial de Comparticipação para a recuperação de imóveis sujeitos a arrendamentos (RECRIA)</i> .
	DECRETO-LEI Nº215/89 - <i>D.R. I Série</i> Nº149 (1-7-1989); p.2578-2591. <i>Aprova o Estatuto dos Benefícios Fiscais</i> .
	DECRETO-LEI Nº420/89 - <i>D.R. I Série</i> Nº276 (30-11-1989); p.5225-5226. <i>Adequa o regime do Decreto-Lei nº4/88, 14 de Janeiro a outras situações para a recuperação integral de um imóvel</i> .
	DECRETO-LEI Nº426/89 - <i>D.R. I Série</i> Nº280 (6-12-1989); p.5309-5313. <i>Aprova as medidas cautelares de segurança contra risco de incêndio em centros urbanos antigos</i> .
	DECRETO-LEI Nº321-B/90 - <i>D.R. I Série</i> Nº238 (15-10-1990); p.4286-4305. <i>Aprova o Regime do Arrendamento Urbano</i>
	DECRETO-LEI Nº197/92 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº219 (22-9-1992); p.4488-4489. <i>Reformula o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)</i> .
	DECRETO-LEI Nº278/93 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº186 (10-8-1993); p.4262-4264. <i>Altera o Regime do Arrendamento Urbano</i>
	DECRETO-LEI Nº104/96 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº176 (31-7-1996); p.2190-2191. <i>Altera o Decreto-Lei nº197/92, 22 de Setembro dando nova redacção aos seus artigos 4º, 7º e 8º e aditando o artigo 9º-A (Programa RECRIA)</i> .
	DECRETO-LEI Nº105/96 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº176 (31-7-1996); p.2191-2193. <i>Cria o Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas abreviadamente designado por REHABITA</i> .
	DECRETO-LEI Nº106/96 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº176 (31-7-1996); p.2193-2196. <i>Estabelece o Regime Especial de comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal abreviadamente designado por RECRIPH</i> .
	DECRETO-LEI Nº168/99 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº219 (18-9-1999); p.6417-6436. <i>Aprova o Código das Expropriações</i> .
	DECRETO-LEI Nº380/99 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº222 (22-9-1999); p.6590-6622. <i>Desenvolve as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial</i> .
	DECRETO-LEI Nº555/99 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº291 (16-12-1999); p.8912-8942. <i>Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação</i> .
	DECRETO-LEI Nº558/99 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº292 (17-12-1999); p.9012-9019. <i>Estabelece o regime jurídico do sector empresarial do Estado</i> .
	DECRETO-LEI Nº314/2000 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº278 (2-12-1999); p.6915-6917. <i>Estabelece medidas excepcionais e delimitadas no tempo para realização do Programa POLIS</i> .
	DECRETO-LEI Nº329 - A / 2000 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº294 (22-12-2000); p.7444-7446. <i>Altera o regime de renda condicionada constante do Decreto-Lei nº13/85, 23 de Janeiro</i> .
	DECRETO-LEI Nº329 - B / 2000 - <i>D.R. I Série - A</i> Nº294 (22-12-2000); p.7446-7453. <i>Altera o regime do arrendamento urbano aprovado pelo Decreto-Lei Nº321-B/90, 15 de Outubro, altera a Lei nº2088, 3 de Junho de 1957, altera o Decreto-Lei nº105/96, 31 de Julho, altera o Decreto-Lei nº68/86, 27 de Março</i> .

DECRETO-LEI Nº329 - C / 2000 - <i>D.R. I Série - A Nº294</i> (22-12-2000); p.7453-7458. <i>Altera o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA) constante dos Decretos - Leis Nº197/92, 22 de Setembro e Nº104/96, 31 de Julho.</i>
DECRETO-LEI Nº39/2001 - <i>D.R. I Série - A Nº34</i> (9-2-2001); p.718-723. <i>Altera o Decreto-Lei nº7/99, 8 de Janeiro que aprovou o programa SOLARH.</i>
DECRETO-LEI Nº177/2001 - <i>D.R. I Série - A Nº129</i> (4-6-2001); p.3297-3334. <i>Altera o Decreto-lei nº555/99, 16 de Dezembro que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.</i>
DECRETO-LEI Nº60/2002 - <i>D.R. I Série - A Nº67</i> (20-3-2002); p.2604-2618. <i>Aprova o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário revogando o Decreto-Lei nº294/95, 17 de Novembro alterado pelo Decreto-Lei nº323/97, 26 de Novembro.</i>
DECRETO-LEI Nº25/2002 - <i>D.R. I Série - A Nº35</i> (11-2-2002); p.1080. <i>Altera o Decreto-Lei nº39/2001, de 9 de Fevereiro que regula o programa de apoio à reabilitação urbana denominado "SOLARH" estabelecendo um regime emolumentar especial aplicável às pessoas singulares beneficiárias do programa quando procedam à realização de obras na sua habitação permanente.</i>
DECRETO-LEI Nº86/2003 - <i>D.R. I Série - A Nº97</i> (26-4-2003); p.2682-2686. <i>Define normas especiais aplicáveis às parcerias público-privadas.</i>
DECRETO-LEI Nº287/2003 - <i>D.R. I Série - A Nº262</i> (12-11-2003); p.7568-7647. <i>Aprova o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, altera o Código do Imposto de Selo, altera o Estatuto dos Benefícios Fiscais, altera os Códigos de IRS e IRC, revoga o Código da Contribuição Predial, revoga o Imposto sobre a Indústria Agrícola, revoga o Código da Contribuição Autárquica, revoga o Código do Imposto Municipal de Sisa, revoga o Imposto sobre as Sucessões e Doações.</i>
DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série - A Nº107</i> (07-05-2004); p.2920-2929. <i>Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana</i>
DECRETO-LEI Nº141/2006 - <i>D.R. I Série Nº144</i> (27-7-2006); p.5344-5356. <i>Primeira alteração ao Decreto-Lei nº86/2003, 26 de Abril revendo o regime jurídico aplicável à intervenção do Estado na definição, concepção, preparação, concurso, adjudicação, alteração, fiscalização e acompanhamento global de parcerias público-privadas.</i>
DECRETO-LEI Nº156/2006 - <i>D.R. I Série Nº152</i> (08-08-2006); p.5637-5638. <i>Aprova o regime de determinação e verificação do coeficiente de conservação.</i>
DECRETO-LEI Nº157/2006 - <i>D.R. I Série Nº152</i> (08-08-2006); p.5638-5645. <i>Aprova o Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados.</i>
DECRETO-LEI Nº159/2006 - <i>D.R. I Série Nº152</i> (08-08-2006); p.5651-5652. <i>Aprova a definição do Conceito Fiscal de Prédio Devoluto.</i>
DECRETO-LEI Nº160/2006 - <i>D.R. I Série Nº152</i> (08-08-2006); p. 5653-5654. <i>Aprova os elementos do Contrato de Arrendamento e os requisitos a que obedece a sua celebração.</i>
DECRETO-LEI Nº161/2006 - <i>D.R. I Série Nº152</i> (08-08-2006); p. 5654-5657. <i>Aprova e regula as Comissões Arbitrais Municipais.</i>
DECRETO-LEI Nº300/2007 - <i>D.R. I Série Nº162</i> (23-08-2007); p. 5630-5642. <i>No uso da autorização legislativa pela Lei nº17/2007, de 26 de Abril, procede à primeira alteração ao Decreto-Lei nº558/99, de 17 de Dezembro que estabelece o regime do sector empresarial do Estado e das empresas públicas.</i>
DECRETO-LEI Nº308/2007 - <i>D.R. I Série Nº169</i> (03-09-2007); p. 6106-6111. <i>Cria o Programa Porta 65 - Arrendamento por Jovens, instrumento de apoio financeiro ao arrendamento por jovens, e revoga o Decreto-Lei nº162/92, 5 de Agosto.</i>
DECRETO-LEI Nº316/2007 - <i>D.R. I Série Nº181</i> (19-09-2007); p. 6617-6670. <i>Procede à quinta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.</i>
DECRETO-LEI Nº60/2007 - <i>D.R. I Série Nº170</i> (4-9-2007); p.6258-6309. <i>Procede à sexta alteração do Decreto-Lei nº555/99, 16 de Dezembro que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.</i>
DECRETO-LEI Nº58/2007 - <i>D.R. I Série Nº170</i> (4-9-2007); p.6126-6180. <i>Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território</i>
DECRETO-LEI Nº108/2008 - <i>D.R. I Série Nº122</i> (26-06-2008); p. 3929-3962. <i>No uso da autorização concedida pelo Art.º91 da Lei nº67-A/2007, 31 de Dezembro, altera e republica o Estatuto do Benefícios Fiscais aprovado pelo Decreto-Lei nº215/89, 1 de Julho.</i>
DECRETO-LEI Nº34/2009 - <i>D.R. I Série Nº26</i> (6-02-2009); p.856-1283. <i>Estabelece as medidas excepcionais de contratação pública, a vigorar em 2009 e 2010, destinadas à rápida execução dos projectos de investimento público considerados prioritários.</i>
DECRETO-LEI Nº305/2009 - <i>D.R. I Série Nº206</i> (23-10-2009); p.7953-7976. <i>Estabelece o regime jurídico da organização dos serviços das autarquias locais.</i>
DECRETO-LEI Nº306/2009 - <i>D.R. I Série Nº206</i> (23-10-2009); p.7953-7976. <i>Alteração ao Decreto-Lei nº157/2006, 8 de Agosto.</i>
DECRETO-LEI Nº307/2009 - <i>D.R. I Série Nº206</i> (23-10-2009); p.7956-7975. <i>Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.</i>
DECRETO-LEI Nº309/2009 - <i>D.R. I Série Nº206</i> (23-10-2009); p.7975-7987. <i>Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.</i>
DECRETO-LEI Nº115/2011 - <i>D.R. I Série Nº232</i> (05-12-2011); p.5209. <i>Alteração ao Decreto -Lei n.º 309/2009, de 23 de Outubro</i>
DECRETO-LEI Nº140/2013 - <i>D.R. I Série Nº202</i> (18-10-2013); p.6142-6146. <i>Cria a Agência para o Desenvolvimento e Coesão, I.P. (Agência, I.P.), é um instituto público de regime</i>

	<i>especial, integrado na administração indireta do Estado, dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio.</i>
	DECRETO-LEI Nº53/2014 - D.R. I Série Nº69 (08-04-2014); p.2337-2340. <i>Estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional.</i>
	DECRETO-LEI Nº136/2014 - D.R. I Série Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860. <i>O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.</i>
	DECRETO-LEI Nº80/2015 - D.R. I Série Nº93 (14-05-2015); p.2469-2512. <i>Desenvolve as bases da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, definindo o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.(Revoga o Decreto-Lei nº380/99, 22 setembro)</i>
	DESPACHO Nº4/SEHU/85 - D.R. II Série Nº29 (4-2-1985); p.1158-1159. <i>Programa de Reabilitação Urbana.</i>
	DESPACHO Nº1/SEALOT/88 - D.R. II Série Nº16 (20-1-1988); p.493-494. <i>Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas.</i>
	DESPACHO 6/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.716-718. <i>Cria o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e Apoio à Execução dos PDM (PROSIURB).</i>
	DESPACHO 7/94 - D.R. II Série Nº21 (26-1-1994); p.718-719. <i>Define os termos do plano estratégico no âmbito do Subprograma 1 / PROSIURB.</i>
	DESPACHO Nº438-D/2015 - D.R. II Série Nº10 (15-1-2015); p.1236-1237. <i>Criação de grupo de trabalho com a missão de definir e propor um projeto de instrumento financeiro (IF) para financiamento de operações de reabilitação e revitalização urbana.</i>
	EDITAL Nº863/2007 - D.R. II Série. Nº199 (16-10-2007); p.29907-29921. <i>Regulamento Municipal do Sistema Multicrédito de Informação da Cidade do Porto (SIM-Porto).</i>
	LEI Nº13/85 - D.R. I Série. Nº153 (06-06-1985); p.1865-1874. <i>Património Cultural Português.</i>
	LEI Nº46/85 - D.R. I Série. Nº217 (20-09-1985); p.3041-3050. <i>Regime de renda livre, condicionada e apoiada nos contratos de arrendamento para habitação.</i>
	LEI Nº48/98 - D.R. I Série - A. Nº184 (11-08-1998); p.3869-3875. <i>Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo.</i>
	LEI Nº3-B/2000 - D.R. I Série - A Nº80 (4-4-2000); p.1592-2118. <i>Orçamento de Estado para 2000.</i>
	LEI Nº16/2000 - D.R. I Série - A Nº182 (8-8-2000); p.3812-3813. <i>Autoriza o Governo a legislar sobre o Regime Jurídico do Arrendamento Urbano.</i>
	LEI Nº107/2001 - D.R. I Série - A Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829. <i>Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.</i>
	LEI Nº60/2002 - D.R. I Série - A Nº67 (20-3-2002); p.2604-2618. <i>Aprova o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário revogando o Decreto-Lei nº294/95, de 17 de Novembro alterado pelo Decreto-Lei nº323/97, 26 de Novembro.</i>
	LEI Nº106/2003 - D.R. I Série - A Nº284 (10-12-2003); p.8322-8324. <i>Autoriza o Governo a aprovar um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e a prever o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana.</i>
	LEI CONSTITUCIONAL Nº1/2005 - D.R. I Série - A Nº155 (12-8-2005); p.4642-4686. <i>Sétima Revisão Constitucional</i>
	LEI Nº6/2006 - D.R. I Série - A Nº41 (27-02-2006); p.1558-1587. <i>Novo Regime de Arrendamento Urbano, que estabelece um regime especial de actualização das rendas antigas e altera o Código Civil, o Código de Processo Civil, o Decreto-Lei nº287/2003, 12 de Novembro, o Código do Imposto Municipal sobre Imóveis e o Código do Registo Predial.</i>
	LEI Nº53-A/2006 - D.R. I Série Nº249 (29-12-2006); p.8628 - 9005. <i>Orçamento de Estado para 2007.</i>
	LEI Nº53-F/2006 - D.R. I Série Nº249 (29-12-2006); p.9021 - 9028. <i>Regime Jurídico do Sector Empresarial Local.</i>
	LEI Nº2/2007 - D.R. I Série Nº10 (15-1-2007); p.320-335. <i>Aprova a Lei das Finanças Locais revogando a Lei nº42/98, 6 de Agosto.</i>
	LEI Nº54/2007 - D.R. I Série Nº168 (31-08-2007); p.6074-6075. <i>Primeira alteração à Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo.</i>
	LEI Nº58/2007 - D.R. I Série Nº170 (4-9-2007); p.6126-6127. <i>Aprova o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território.</i>
	LEI Nº67-A/2007 - D.R. I Série Nº251 (31-12-2007); p.9180-9631. <i>Orçamento de Estado para 2008.</i>
	LEI Nº56/2008 - D.R. I Série Nº171 (04-09-2008); p.6191-6210. <i>Procede à quarta alteração ao Código das Expropriações, aprovado pela Lei 168/99, de 18 de Setembro.</i>
	LEI Nº64-A/2008 - D.R. I Série Nº252 (31-12-2008); p.9302-9689. <i>Orçamento de Estado para 2009.</i>
	LEI Nº46/2009 - D.R. I Série Nº36 (20-02-2009); p.1168-1205. <i>Procede à sexta alteração ao Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, que estabelece o regime</i>

	<i>jurídico dos instrumentos de gestão territorial.</i>
	LEI Nº95-A/2009 - <i>D.R. I Série</i> Nº170 (2-9-2009); p.5860-5861. <i>Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei nº157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.</i>
	LEI Nº31/2012 - <i>D.R. I Série</i> Nº157 (14-8-2012); p.4411-4452. <i>Procede à revisão do regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, o Código de Processo Civil e a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.</i>
	LEI Nº32/2012 - <i>D.R. I Série</i> Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483. <i>Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.</i>
	LEI Nº50/2012 - <i>D.R. I Série</i> Nº169 (30-8-2012); p.4933-4944. <i>Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais e revoga as Leis 53 - F/2006, de 29 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro.</i>
	L 31/2014 - <i>D.R. I Série</i> Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. <i>Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</i>
	PORTARIA Nº56-A/2001 - <i>D.R. I Série - B</i> Nº24 (29-1-2001); p.4488-4489. <i>Reformula o Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA).</i>
	PORTARIA Nº62/2003 - <i>D.R. I Série - B</i> Nº13 (6-1-2003); p.183-184. <i>Extingue a subcomissão de Regulamentação de Edifícios e cria a subcomissão para a revisão do Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).</i>
	PORTARIA Nº1515-A/2007 - <i>D.R. I Série</i> (Suplemento) Nº231 (30-11-2007); p.8712-8714. <i>Regulamenta o Decreto-Lei nº308/2007, 3 de Setembro que cria o programa de apoio financeiro Porta 65 - Arrendamento por Jovens.</i>
	PORTARIA Nº57-B/2015 - <i>D.R. I Série</i> (1º Suplemento) Nº41 (27-02-2015); p.1246-1335. <i>Regulamento Específico estabelece as condições de acesso e as regras gerais de financiamento para as operações apresentadas ao abrigo das Prioridades de Investimento e Áreas de Intervenção no domínio da sustentabilidade e eficiência no uso de recursos.</i>
	RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº128/2007 - <i>D.R. I Série</i> Nº169 (3-9-2007); p.6104-6106. <i>Aprova a Iniciativa Porta 65 que tem como missão desenvolver e estimular respostas institucionais inovadoras em termos de dinamização, acesso, gestão e conservação do parque habitacional de arrendamento público e privado, com vocação social.</i>
	RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº20/2011 - <i>D.R. I SÉRIE</i> Nº58 (23-3-2011); p.1607-1610. <i>Medidas para promover a reabilitação urbana e dinamizar o mercado do arrendamento.</i>
	RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº48/2015 - <i>D.R. I SÉRIE</i> Nº136 (15-7-2015); p.4826-4850. <i>Aprovar a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH) para o período de 2015 -2031 e criar a Comissão Nacional da Habitação (CNH).</i>
	RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS Nº52-A/2015 - <i>D.R. I SÉRIE</i> Nº142 (23-7-2015); p.4982-4982. <i>Quadro de funcionamento do Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU2020).</i>

Fontes

	http://www.dre.pt
	http://internacional.icomos.org/chaters.htm
	http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html

Outros

	CD - <i>“Urbanistas estrangeiros em Portugal (1930-1960)”</i> . Lisboa: DGOTDU, 2005.
--	---------------------------------------------------------------------------------------



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Engenharia

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

(ANEXOS)

Cláudia Alves

Tese para obtenção do Grau de Doutor em

Arquitetura

(3º ciclo de estudos)

Orientador: Prof. Catedrático | FAUP

Arquiteto Manuel Correia Fernandes

Coorientador: Prof. Auxiliar | UBI

Arquiteto Miguel João Mendes do Amaral Santiago Fernandes

Covilhã, janeiro de 2016

| Índice (ANEXOS)

Dedicatória	i
Agradecimentos	iii
Resumo	v
Abstract	vii
Índice	ix
Lista de Figuras	xv
Lista de Fluxogramas	xix
Lista de Tabelas	xx
Lista de Siglas e Acrónimos	xxi
Introdução	xxiii
Enquadramento do tema	xxiii
Pertinência do tema	xxiv
Metodologia e estrutura do documento	xxvii
Título I Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente	1
Capítulo I.1 Património, Património Urbano, Reabilitação Urbana: enquadramento e clarificação de conceitos	3
I.1.1 Património: doutrinas e intervenientes	3
I.1.1.1 <i>Conceitos e teorias</i>	5
I.1.1.2 <i>Principais cartas, convenções e recomendações</i>	22
I.1.1.3 <i>As instituições e organismos</i>	42
I.1.1.4 <i>A “consciência portuguesa”</i>	45
I.1.2 Património Urbano: chegada à escala urbana	64
I.1.2.1 <i>As primeiras intervenções</i>	64
I.1.2.2 <i>Património Urbano: as teorias</i>	69
I.1.3 Reabilitação Urbana: contexto internacional, a prática	71
I.1.3.1 <i>A consciência internacional: as primeiras abordagens</i>	71
I.1.3.2 <i>Década de 50: pós-guerra e a reconstrução das cidades</i>	74
I.1.3.3 <i>Década de 60: as políticas públicas de intervenção</i>	78
I.1.3.4 <i>Década de 70: o regresso à arquitetura da cidade</i>	87
I.1.3.5 <i>Década de 80: a cidade e o seu território</i>	92
I.1.3.6 <i>Décadas de 90 e 2000: novos paradigmas</i>	109
I.1.3.7 <i>2014-2020: (pós 2013) novos desafios</i>	119
I.1.4 Principais conceitos decorrentes da doutrina e da prática	122
Capítulo I.2 Reabilitação Urbana: contexto nacional, a prática	129
I.2.1 Planeamento urbanístico em Portugal: as primeiras propostas	129
I.2.1.1 <i>As primeiras propostas</i>	129
I.2.1.2 <i>Os planos e a cidade existente: abordagens diferenciadas</i>	138
I.2.1.3 <i>Os Colóquios e os Estudos</i>	140

I.2.2 Os programas: apoio técnico e financeiro	148
I.2.2.1 <i>As primeiras intervenções</i>	148
I.2.2.2 <i>Os primeiros programas nacionais: a habitação</i>	150
I.2.2.3 <i>Os primeiros programas nacionais: a reabilitação urbana</i>	152
I.2.3 As políticas urbanas nacionais (europeias) de aplicação local: processos de gestão	160
I.2.3.1 <i>A Iniciativa Comunitária URBAN (1994-1999) / (2000-2006)</i>	160
I.2.3.2 <i>PRU - Programa de Revitalização Urbana (1997-2003)</i>	164
I.2.3.3 <i>PROQUAL - Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML (1998-2007)</i>	164
I.2.3.4 <i>POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades (2000-2006)</i>	166
I.2.3.5 <i>Política de Cidades POLIS XXI (2007-2013)</i>	169
I.2.3.6 <i>INTERREG (1990-1993) (1994-1999) (2000-2006) (2007-2013) (2014-2020)</i>	175
I.2.3.7 <i>Os processos de gestão: algumas considerações</i>	179
Capítulo I.3 Reabilitação Urbana: quadro geral dos regimes jurídicos	189
I.3.1 Reabilitação Urbana: quadro da evolução das políticas urbanísticas	189
I.3.1.1 <i>Disposições legais: novas escalas</i>	189
I.3.1.2 <i>Principais disposições legais e regulamentares: o período pós-revolução</i>	190
I.3.2 Reabilitação Urbana: capítulo especial do “direito do urbanismo”	203
I.3.2.1 <i>Conceito de reabilitação urbana no quadro legislativo português</i>	203
I.3.2.2 <i>Políticas urbanas e a reabilitação urbana</i>	210
I.3.2.3 <i>Os regimes jurídicos de reabilitação urbana</i>	225
I.3.3 Reabilitação Urbana: diplomas conexos	227
I.3.3.1 <i>Património Cultural</i>	229
I.3.3.2 <i>Lei de Bases</i>	232
I.3.3.3 <i>Novo RJIGT</i>	240
I.3.3.4 <i>RJUE</i>	248
I.3.3.5 <i>Regime Excecional para a Reabilitação Urbana (RERU)</i>	252
I.3.3.6 <i>Código de Expropriações (CE)</i>	255
I.3.3.7 <i>Tributação e Benefícios Fiscais</i>	257
I.3.3.8 <i>Regime Jurídico da Organização dos Serviços das Autarquias Locais</i>	265
I.3.3.9 <i>Aprova o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais</i>	267
I.3.3.10 <i>Programas de apoio</i>	270
I.3.3.11 <i>Arrendamento urbano</i>	286
Título I Síntese conclusiva	297
Título II Os diplomas da Reabilitação Urbana: aplicação e (des)continuidades	301
Capítulo II.1 DL 104/2004: Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana (RJERU)	303
II.1.1 DL 104/2004: enquadramento	303
II.1.2 DL 104/2004: o diploma legal e conteúdos	304

II.1.3 SRU: o modelo institucional	307
II.1.3.1 <i>SRU: modelo institucional</i>	307
II.1.3.2 <i>SRU: competências jurídicas</i>	311
II.1.3.3 <i>SRU: procedimento especial de licenciamento ou autorização</i>	316
II.1.4 Da gestão à execução técnica	319
II.1.4.1 <i>Da gestão à execução técnica</i>	319
II.1.4.2 <i>Zona de intervenção</i>	319
II.1.4.3 <i>Unidade de Intervenção (UI)</i>	320
II.1.4.4 <i>Documento Estratégico (DE)</i>	321
II.1.4.5 <i>Intervenção</i>	325
II.1.4.6 <i>Mecanismos de intervenção e viabilidade das operações</i>	329
Capítulo II.2 DL 307/2009: Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU)	333
II.2.1 DL307/2009: enquadramento	333
II.2.1.1 <i>As propostas do PNPOT</i>	333
II.2.1.2 <i>Da discussão pública à publicação da autorização legislativa</i>	336
II.2.2 DL 307/2009: diploma legal e conteúdos	341
II.2.3 Programação e execução	345
II.2.3.1 <i>Área de Reabilitação Urbana (ARU)</i>	345
II.2.3.2 <i>Operação de Reabilitação Urbana (ORU)</i>	350
II.2.3.3 <i>Entidade gestora</i>	357
II.2.3.4 <i>Modelos de execução da ORU</i>	359
II.2.3.5 <i>Instrumentos de execução da ORU</i>	361
Capítulo II.3 L 32/2012: a primeira alteração ao RJRU	371
II.3.1 L32/2012: enquadramento	371
II.3.2 As principais alterações introduzidas ao RJRU	374
II.3.2.1 <i>Flexibilização e simplificação do procedimento de criação das ARU's e aprovação das ORU's</i>	374
II.3.2.2 <i>Criação de um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas</i>	383
II.3.2.3 <i>Criação de um regime especial de reabilitação urbana para edifícios ou frações cuja construção, legalmente constituída, tenha sido concluída há, pelo menos, 30 anos</i>	385
II.3.2.4 <i>Medidas complementares</i>	386
Capítulo II.4 Análise comparada dos diplomas	387
II.4.1 DL 104/2004 versus DL 307/2009	387
II.4.1.1 <i>Entidade promotora da reabilitação urbana</i>	387
II.4.1.2 <i>Área de Intervenção / instrumentos da operação de reabilitação urbana</i>	388
II.4.1.3 <i>ARU e ACRRU</i>	389
II.4.1.4 <i>ORU</i>	389
II.4.2 DL 307/2009 versus L32/2012	390
II.4.2.1 <i>ARU e ORU</i>	390

Título II Síntese conclusiva	395
Título III RJRU: da instrumentação à intervenção	397
Capítulo III.1 Da instrumentação à intervenção: <i>articulação</i>	399
III.1.1 Da instrumentação à intervenção: <i>uma (intervenção) estratégi(c)a</i>	399
III.1.2 Reabilitação Urbana: <i>um posicionamento</i>	428
Capítulo III.2 Da instrumentação à intervenção: <i>metodologia</i>	431
III.2.1 Metodologia: enquadramento	431
III.2.2 Metodologia: princípios e objetivos	432
III.2.3 Metodologia: etapas do processo	438
III.2.4 Metodologia: meios de ação	441
III.2.4.1 <i>Integração do projeto na política urbana</i>	441
III.2.4.2 <i>Papel mobilizador das autoridades públicas</i>	442
III.2.4.3 <i>Apoio de uma equipa técnica multidisciplinar</i>	443
III.2.4.4 <i>Participação / envolvimento da população</i>	444
III.2.4.5 <i>Instrumentos jurídicos adequados</i>	445
III.2.4.6 <i>Recursos financeiros disponíveis</i>	445
III.2.4.7 <i>Ter em conta o fator tempo</i>	446
Capítulo III.3 Da instrumentação à intervenção: <i>atuação estratégica e operacional</i>	449
III.3.1 Projecto “Innovative Urban Planning and Management” (IUPM)	449
III.3.2 Atuação estratégica e operacional: formulação	457
III.3.2.1 <i>Desafios e objetivos</i>	460
III.3.2.2 <i>Dimensões</i>	461
III.3.2.3 <i>Formulação de um modelo</i>	464
III.3.2.4 <i>Modelo de gestão</i>	467
Capítulo III.4 Da instrumentação à intervenção: <i>uma proposta de Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]</i>	473
III.4.1 RJRU: componentes	473
III.4.1.1 (I) <i>Área de Reabilitação Urbana (ARU)</i>	473
III.4.1.1.1 <i>ARU: delimitação</i>	474
III.4.1.1.2 <i>ARU: premissas na delimitação</i>	482
III.4.1.1.2 <i>ARU: efeitos da delimitação</i>	485
III.4.1.1.4 <i>ARU: gestão urbanística (programada)</i>	485
III.4.1.2 (II) <i>Operação de Reabilitação Urbana (ORU)</i>	489
III.4.1.2.1 <i>ORU: programação</i>	489
III.4.1.2.2 <i>ORU: aprovação</i>	498
III.4.1.2.3 <i>ORU: gestão</i>	498
III.4.1.2.4 <i>ORU: execução</i>	501
III.4.1.2.5 <i>ORU: financiamento</i>	505

III.4.1.3 (III) Avaliação e Monitorização	521
III.4.1.3.1 Avaliação e Monitorização: conceitos e aplicação	521
III.4.1.3.2 Avaliação e Monitorização: ARU's (1ª Geração)	529
III.4.2 RJRU: uma proposta de Metodologia de Atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU [MAP_RJRU]	535
III.4.2.1 MAP_RJRU: definição e caracterização das etapas (componentes)	536
III.4.2.2 MAP_RJRU: metodologia de atuação (estratégica e operacional) em Processos de aplicação do RJRU_matriz	538
III.4.2.3 MAP_RJRU: análise cruzada	541
III.4.2.3 MAP_RJRU: municípios	557
Título III Síntese conclusiva	561
 Conclusões finais	565
 Bibliografia	575
 ANEXOS	
 Índice (ANEXOS)	587
ANEXOS Título I	593
A.I.1 Principais Cartas, Convenções e Recomendações Internacionais / Legislação Nacional - Síntese cronológica comparada	595
A.I.2 Conceitos associados à “entidade física urbana” em contexto histórico - Glossário	607
A.I.3 a) Conceitos associados à “intervenção urbana” - Glossário	609
A.I.3 b) Cronologia de correntes de “intervenção urbana”/caracterização - quadro	613
A.I.4 a) Regulamentação Urbanística (sumária) e Programas - (pré e pós 25 de abril)	615
A.I.4 b) Ações introduzidas pelos diplomas legais no planeamento urbanístico em Portugal	621
A.I.5 Programas de apoio técnico e financeiro: PRID	623
A.I.6 Programas de apoio técnico e financeiro: PRU	625
A.I.7 Programas de apoio técnico e financeiro: PRAUD	627
A.I.8 Modelos de gestão: A Iniciativa Comunitária URBAN	629
A.I.9 Modelos de gestão: Programa de Revitalização Urbana (PRU)	631
A.I.10 Modelos de gestão: Programa PROQUAL - Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML	633
A.I.11 Modelos de gestão: POLIS - Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades	635
A.I.12 Modelos de gestão: Política de Cidade POLIS XXI	637
A.I.13 Análise dos Programas: Pontos Fortes / Pontos Fracos	639

ANEXOS Título II	641
A.II.1 DL 104/2004, 7 de maio	643
A.II.2 DL 104/2004, 7 de maio: síntese dos conteúdos do diploma	655
A.II.3 DL 104/2004, 7 de maio: diplomas associados (à data da vigência do diploma)	657
A.II.4 DL 307/2009, 23 de outubro	661
A.II.5 DL 307/2009, 23 de outubro: síntese dos conteúdos do diploma	679
A.II.6 Quadro resumo: Tributação e Benefícios fiscais	681
A.II.7 Memorando de entendimento sobre as condicionalidades de política económica - Celebrado entre o Governo, a Comissão Europeia (CE), o Banco Central Europeu (BCE) e o Fundo Monetário Internacional (FMI)	687
A.II.8 DL 307/2009, 23 de outubro: Alterações e Aditamentos - L 32/2012, 14 de agosto - DL 136/2014, 9 de setembro	689
A.II.9 DL 104/2004, 7 de maio <i>versus</i> DL 307/2009, 23 de outubro - Análise comparada	707
A.II.10 ACRRU <i>versus</i> ARU - Análise comparada	709
A.II.11 DL 307/2009, 23 de outubro <i>versus</i> L 32/2012, 14 de agosto - Análise comparada	711
ANEXOS Título III	715
A.III.1 Levantamento das SRU's	717
A.III.1.1 SRU's - Constituídas (Município / Estado)	717
A.III.1.2 SRU's - Constituídas (Municipal) / Outras entidades (Reabilitação Urbana) - Ativas / extintas - sem atividade	719
A.III.2 ACRRU's - Levantamento das ACRRU'S - Relação com: SRU's / ARU's (RJRU) / PMOT's (PU/PP)	723
A.III.3 ARU's - Levantamento das ARU's (REARU/EBF)	731
A.III.4 ARU's - Levantamento das ARU's (RJRU) / Município	735
A.III.5 ARU's - Quantificação das ARU's (RJRU) / relação por anos (2009-2015)	743
A.III.6 Mapa de Localização das SRU's - Constituídas (Município / Estado) - Constituídas (Município) / Outras entidades (Reabilitação Urbana) - Ativas / extintas - sem atividade	745
A.III.7 Mapa de Localização - ACRRU's	749
A.III.8 Mapa de Localização - ARU's (REARU/EBF)	753
A.III.9 Mapa de Localização - ARU's (RJRU)	757
A.III.10 Mapa de Localização - ARU's (RJRU): 1ª geração / 2ª geração	761
A.III.11 Mapa de Localização - ARU's (RJRU) - ORU's SIMPLES / ORU's SISTEMÁTICAS - (3 anos / caducidade)	765
A.III.12 Mapa de Sobreposição - ACRRU's + SRU's/OUTRAS ENTIDADES	769
A.III.13 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + SRU'S/OUTRAS ENTIDADES	773
A.III.14 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ACRRU's	777
A.III.15 Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ARU's (REARU/EBF)	781

Anexos | Título I

A.I.1 | Principais Cartas, Convenções e Recomendações Internacionais / Legislação Nacional
- Síntese cronológica comparada

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
1486	Leon Battista Alberti		Escreve Tratado <i>De Re Aedificatoria</i> .
1560	<i>Proclamation agaynst breakund of defacing of monuments</i>		Inglaterra (Rainha Isabel I de Inglaterra) - Surge como reação à onda de destruição subsequente à abolição das ordens religiosas
1666	Decreto sobre os Monumentos antigos		Suécia Lei de proteção de monumentos. (Rei Carlos XI da Suécia) - Reflete o empenho do Estado no aprofundamento do conhecimento da História do país.
1706	D. João V	Reinado de D. João V (1706-1750)	
1717	Convento de Mafra	Início das obras do Convento de Mafra (1730 - Sagração da Basílica)	
1721	Alvará de Lei de 20 de agosto de 1721	Academia Real da História - Obriga as Câmaras e Vilas do reino à preservação das "memórias e antiguidades herdadas" e estabelece sanções para o seu não cumprimento. (Reinado de D. João V) Insituida a figura do Secretário da Academia Real da História Portuguesa - Reflete o empenho do Estado no aprofundamento do conhecimento da História do país.	
1731	Aqueduto das Águas Livres	Início do Projeto (Manuel da Maia) (1748 - conclusão das obras)	
1750	D. José I	Reinado de D. José I (1750-1777)	
1755	Lisboa - Terramoto	Terramoto de Lisboa (1 de novembro de 1755)	
1777	D. Maria I	Reinado de D. Maria I (1777-1816)	
1789	Revolução Francesa		Revolução Francesa (destruição dos monumentos - apagar sinais do Antigo Regime) (1789-1795)
1792	Decreto 14 de agosto		França - A assembleia Nacional da França ordena a destruição de monumentos, considerando-os reminiscências do feudalismo e da realeza. - Cria a Comissão de Monumentos
1802	Alvará de Lei, 4 de fevereiro	As funções anteriormente desempenhadas pelo Secretário da Academia Real da História Portuguesa passam a ser desempenhadas pelo Bibliotecário-mor da Biblioteca Pública.	
1807	Início das Invasões francesas	Invasões Francesas (1807-1811) 1ª - 1807 / 2ª - 1809 / 3ª - 1810	
1816	D. João VI	Reinado de D. João VI (1816-1828)	
1820	Revolução Liberal Portuguesa	Revolução Liberal Portuguesa (24 de agosto de 1820)	
1821	D. João VI	D. João VI regressa a Portugal	
1822	Constituição	Poderes do Estado e sua organização: Cortes: Poder Legislativo Rei e Secretários de Estado: Poder Executivo Tribunais: Poder Judicial	
1828	D. Maria II	Reinado de D. Maria II (1828-1853)	
1830	Restauração da Monarquia em França		França Restauração da monarquia
	Inspeção-geral dos Monumentos Históricos		França Criação da Inspeção-geral dos Monumentos Históricos. - Guizot / Vitet (Inspetores) - Ludovic Vitet, Primeiro Inspetor-geral dos Monumentos.
1831	Vitor Hugo		Escreve romance <i>Notre-Dame de Paris</i> .
1834	Extinção Ordens Religiosas em Portugal	Extinção das Ordens Religiosas. (28 de maio de 1834, D. Pedro coroou a sua obra de perseguição à Igreja promulgando o decreto que extinguiu em Portugal, Algarve e Ilhas Adjacentes e domínios portugueses, todos os conventos, mosteiros, colégios, hospícios e quaisquer casas de religiosos de todas as ordens regulares. O diploma fora redigido por Joaquim António de Aguiar - o "Mata-Frades")	
1837	Comissão dos Monumentos Históricos		França Comissão dos Monumentos Históricos para inventariação.
1838	Alexandre Herculano	Escreve Opúsculo <i>Monumentos Pátrios</i> , revista O Panorama	
1840	Sociedade Conservadora dos Monumentos Nacionais	Criada a Sociedade Conservadora dos Monumentos Nacionais	
	Inspeção-geral das Obras Públicas	É criada a Inspeção-geral das Obras Públicas (1840 - 1851)	
1843	Primeiras intervenções	Intervenções: - Torre de Belém - Mosteiro da Batalha (Mouzinho de Albuquerque)	
1844	Real Ordem de 13 de junho		Espanha Criação das Comissões Provinciais dos Monumentos.
1849	John Ruskin		Escreve <i>As Sete Lâmpadas da Arquitetura</i> .

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
1850	Comissão para a conservação dos edifícios históricos		Austria Criação da Comissão para a conservação dos edifícios históricos.
1851	John Ruskin		Escreve <i>A História de Veneza</i> (1851-1853)
1852	Ministério das Obras Públicas	É criado o Ministério das Obras Públicas	
1853	D. Pedro V	Reinado de D. Pedro V (1853-1861)	
1854	Comissão Central de Monumentos		Espanha Constituição da Comissão Central de Monumentos.
	Viollet-le-Duc		Escreve <i>Dicionário da Arquitetura Francesa do século XI ao século XVI</i> . (<i>Dictionnaire raisonné de l'architecture française du XIe au XVIe siècle</i>) (1854-1871)
1858	Primeiras intervenções	Primeiras intervenções: - Mosteiro dos Jerónimos (Rambois e Cinatti) (Recebe tratamento profundo com a demolição de partes que se entendiam desvirtuar a perfeição formal do conjunto - sob o domínio da Casa Pia que o ocupava)	
1863	Real Associação dos Arquitetos Cívicos e dos Arqueólogos Portugueses	É constituída a Real Associação dos Arquitetos Cívicos e dos Arqueólogos Portugueses.	
1874	Convenção de Bruxelas		Bruxelas Projeto de declaração internacional sobre as leis e os costumes da guerra
1876		Projeto de Decreto com indicação da necessidade de habilitar técnicos para intervir em monumentos, definindo o papel do Estado no inventário, vigilância, conservação e reparação dos monumentos históricos.	
1877	SPAB - Manifesto		SPAB, Londres O manifesto da SPAB foi redigido por William Morris e pelos seus restantes membros fundadores, em 1877. (Sociedade de Proteção dos Edifícios Antigos)
1880		Elaborada a primeira lista de edifícios considerados Monumentos Nacionais, pela Real Associação dos Arquitetos Cívicos e dos Arqueólogos Portugueses. (Agrupados em seis classes: 1) obras-primas de arquitetura e da arte portuguesa; 2) edifícios com significado para o estudo da história das artes; 3) monumentos militares; 4) estátuária; 5) padrões e arcos comemorativos; 6) monumentos pré-históricos.) (Não existe conhecimento relativo à aprovação oficial desta listagem)	
1882	Comissão dos Monumentos Nacionais	Criação da Comissão dos Monumentos Nacionais	
	<i>Ancient Monuments Act</i>		Inglaterra Aprova o <i>Ancient Monuments Act</i> .
1883	<i>"Risoluzione del III Congresso degli ingegneri e architetti"</i>		III Congresso de Arquitetos e Engenheiros Cívicos de Roma (<i>"Risoluzione del III Congresso degli ingegneri e architetti"</i> Camillo Boito) (Onde Camillo Boito enuncia os oito princípios da sua teoria)
1887	1ª Lei francesa		A primeira lei francesa data de 30 de março de 1887 apesar da Comissão dos Monumentos Históricos existir desde 1837.
1889	D. Carlos I	Reinado de D. Carlos I (1889-1908)	
1890	Primeiras intervenções	Primeiras intervenções: - Sé Velha de Coimbra (António Augusto Gonçalves) - Sé da Guarda (Rosendo Carvalheira) - Sé de Lisboa (Augusto Fuchini) - Sé de Évora (?) (Intervenções que refletem já o movimento restaurador das catedrais francesas conduzido por Viollet-le-Duc)	
	Decreto, 5 de abril	É instituído o Ministério da Instrução Pública e Belas Artes.	
1892	(?)	Cessa funções Ministério da Instrução Pública e Belas Artes.	
	Camillo Boito		Funda e dirige a revista <i>Arte italiana decorativa e industriale</i> (Onde publica diversos artigos)
1896	Ramalho Ortigão	Escreve <i>O culto da arte em Portugal</i> .	
1897	Circular da Real Associação dos Arquitetos Cívicos e Arqueólogos Portugueses	Circular da Real Associação dos Arquitetos Cívicos e Arqueólogos Portugueses dirigida à Sociedade Civil, para servir de pressão sobre o Governo com vista ao inventário, guarda e conservação dos monumentos nacionais (28 de novembro de 1897)	
1898	Decreto nº9, dezembro	A Comissão dos Monumentos Nacionais passa a designar-se Conselho Superior dos Monumentos Nacionais. (aprova o plano orgânico dos Serviços dos Monumentos Nacionais, tendo atribuído ao Ministério das Obras Públicas, Comércio e Indústria a competência para a classificação dos monumentos nacionais sob os aspetos arqueológicos, histórico e arquitetónico e a fiscalização superior da respetiva classificação)	
		Primeiras intervenções: - Castelo de Leiria (Ernesto Korrodi)	
1899	Convenções de Haia		Haia Convenção sobre as leis e costumes da guerra em terra
1883	Resolução do 3º Congresso de Engenheiros e Arquitetos		Roma, Itália
	<i>Primeira Carta Italiana do Restauro</i>		Boito
1901	Portaria, 10 de abril	Primeiro documento sobre património cultural no qual se alertava para a importância de todos os elementos que possam contribuir para o conhecimento da nossa história antiga, considerando os padrões históricos. (Respeitante a escavações, objetos, ruínas e monumentos)	

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	Decreto Orgânico, 24 de outubro	O Conselho Superior dos Monumentos Nacionais passa a designar-se Conselho dos Monumentos Nacionais. (confiou ao Conselho dos Monumentos Nacionais da Direção-geral das obras Públicas e Minas a missão de classificar os monumentos nacionais, devendo essa classificação ser feita por decreto)	
	Decreto, 30 de dezembro	Estabeleceu as bases para a classificação dos imóveis que devem ser considerados monumentos nacionais, bem como objetos mobiliários, as corporações administrativas ou quaisquer estabelecimentos públicos.	
	Lei, 12 de julho	Mecenato cultural (Isentou de quaisquer contribuições e direitos aduaneiros as liberalidades feitas a instituições de cultura que fossem pertença ou viessem a pertencer ao Estado)	
1903	Alois Riegl		Escreve <i>O culto moderno dos Monumentos</i>
1904	6º Congresso Internacional dos Arquitetos		Madrid, Espanha
1906	Decreto, 27 de setembro	Classificação do Castelo de Elvas (primeiro imóvel a ser classificado)	
1907		Classificados: - Mosteiro da Batalha; - Mosteiro dos Jerónimos; - Mosteiro de Alcobaça; - Convento de Cristo; - Sé da Guarda; - Sé de Lisboa; - Sé de Évora; - Sé de Coimbra; Torre de Belém.	
	Convenções de Haia		Haia Convenção sobre as leis e costumes da guerra em terra e IX Convenção sobre o bombardeamento por forças navais em tempo de guerra
1908	D. Manuel II	Reinado de D. Manuel II (1908-1910)	
1909	(?)	Publicada a lista dos monumentos a beneficiar de medidas de proteção fruto do trabalho do Conselho Superior dos Monumentos Nacionais.	
1910	República Portuguesa	Instauração da República Portuguesa	
		Decreto de classificação segundo o tipo de imóvel e alargando o conceito de monumento, dividindo o mesmo pelas seguintes categorias: 1) monumentos pré-históricos; 2) monumentos lusitanos, lusitano-romanos, castros, entroncheamento; 3) povoações romanas; 4) marcos miliários, pontes, templos, arcos, fontes; 5) estátuas; 6) inscrições, túmulos e sepulturas; 7) monumentos militares (castelos, torres, padroes); 8) monumentos civis; 9) trechos arquitetónicos.	
1911	Decreto nº1, 26 de maio	- É extinto o Conselho dos Monumentos Nacionais. - São criados os Conselhos de Arte e Arqueologia de Lisboa, Porto e Coimbra. - É criado o Conselho de Arte Nacional. - Veio proteger os edifícios que, sem merecerem a classificação de monumentos nacionais, oferecem interesse artístico ou histórico. (estabelece o conceito de expropriação por utilidade pública)	
	Lei da Separação do Estado da Igreja	No quadro do recém-instaurado regime republicano, esta lei retirava personalidade jurídica à Igreja católica, impedindo-lhe assim a posse de qualquer bem.	
1912	Lei (7), 26 de julho	Facultava a expropriação dos monumentos históricos ou das "antiguidades nacionais" cujos proprietários não assegurassem a conveniente conservação.	
1913	Lei nº 12, 7 de julho	É novamente criado o Ministério da Instrução Pública (até 1936)	
1915	Lei nº428, 15 de setembro	Concede às Câmaras Municipais o poder de expropriar qualquer prédio cujo proprietário se recuse a fazer obras por si impostas.	
1918	Raul Lino	Escreve <i>A Nossa Casa</i>	
1919	Decreto nº5.541, 9 de maio	Existência da uma Repartição no Ministério do Comércio com atribuições respeitantes a edifícios e monumentos nacionais.	
1920	Decreto nº7038, 17 de outubro	Criada a Administração Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (AGEMN) agora na dependência do Ministério das Obras Públicas e Comunicações. - Serviço técnico com a competência específica da conservação e restauro do património histórico-arquitetónico.	
1921	Gustavo Giovannoni		Com o Arquiteto Marcelo Piacentini fundou a revista <i>Architettura e Arte decorative</i>
1923	Decreto nº8.630, 9 de fevereiro	Estabelece as disposições pelas quais deve reger-se a Associação dos Arqueólogos Portugueses.	
	Leopoldo Torres		Inicia a reconstrução do Palácio de Carlos V, Alhambra, Granada. (Abandonado desde 1568)
1924	Lei nº1.700, 18 de dezembro	- É criado o Conselho Superior de Belas Artes, na dependência do Ministério da Instrução Pública, como entidade consultiva nos domínios da arte e arqueologia. - Estabeleceu a competência do Ministério da Instrução Pública através da Direção Geral de Belas Artes para o inventário de móveis e imóveis que possuíssem valor histórico, arqueológico, numismático ou artístico, digno de inventariação, bem como para a classificação dos imóveis. - Introduziu a zona de proteção em torno de cada um dos imóveis classificados (não inferior a 50 metros).	
1926	Decreto nº11.445, 13 de fevereiro	- Definiu que competia à Direção Geral das Belas Artes manter atualizado o inventário geral dos imóveis classificados. - Reforça a divisão entre: "monumento nacional" e "outros imóveis de interesse". - Estabeleceu regras respeitantes à alienação de imóveis classificados e a preferência do Estado nessa alienação.	
	Golpe Militar	Golpe Militar (28 maio de 1926)	
1928	Decreto nº15.216, 14 de março	Cria a classificação de "Imóvel de Interesse Público" (IIP)	

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
1929	Decreto nº16.791, 30 de abril	- Extingue a Repartição dos Monumentos Nacionais do Ministério da Instrução Pública, integrando os respetivos serviços na DGEMN. - Cria a Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) na dependência do Ministério das Obras Públicas e Comunicações. (1929-1936) (Compete a esta a realização de obras nos monumentos nacionais, bem como as que o Estado tiver de executar nos edifícios onde funcionem serviços públicos)	
	Raul Lino	Escreve <i>A Casa Portuguesa</i> .	
1931	Carta de Atenas do Restauro		Conferência Internacional de Atenas sobre o Restauro dos monumentos. Conselho Internacional dos Museus (antecessor do ICOM, 1946) (património arquitectónico-urbano)
	<i>I Carta Italiana do Restauro</i>		Itália
1932	Decreto nº20.977, 5 de março	Institui a Academia Nacional de Belas Artes.	
	Decreto nº20.985, 7 de março	- Reorganizou o Serviço de Belas Artes, criando o Conselho Superior de Belas Artes. (Constituiu a oportunidade para atualizar os princípios basilares da atuação do Estado em matéria de proteção e conservação “das obras de arte e peças arqueológicas”) - Estabeleceu, pela primeira vez, um regime minimamente elaborado e articulado de proteção do património artístico, histórico e arqueológico (regime que ainda vigora, de acordo com nº2, Art.º113, Lei nº107/2001, 8 de setembro) (dispõe sobre a atribuição de valor, utilização, classificação e proteção do património) - Determina a inventariação dos bens do património artístico e arqueológico do país.	
	Decreto nº21.117, 18 de abril	(Classificação) Regulou o Decreto nº20.985, 7 de março, parte IV no respeitante aos monumentos arqueológicos, classificando-os por: a) termas, com estações paleolíticas ou mesolíticas; b) sepulturas da época do bronze; c) antiguidades visigóticas e muçulmanas.	
	Início do regime <i>Estado Novo</i>	Oliveira Salazar indigitado para formar governo	
	Decreto nº 21.875, 18 de novembro	(Classificação) Veio estabelecer e disciplinar as zonas de proteção dos edifícios públicos de reconhecido valor arquitetónico (já contemplados no Decreto nº20.985, 7 de março, Art.º26). (Veio estabelecer sérias limitações aos <i>ius aedificandi</i> dos respetivos proprietários, isto quando não implique a eliminação desse direito, sempre que essas zonas constituíam áreas de <i>non aedificandi</i> .)	
1933	Decreto nº22.445, 10 de abril	Veio considerar feitos a título precário todos os arrendamentos efetuados pelo Estado de palácios e monumentos nacionais e edifícios e suas dependências onde funcionassem estabelecimentos escolares ou hospitalares, asilos e Misericórdias. (No interesse da defesa do património histórico nacional permite a possibilidade de rescisão de contrato de arrendamento com particulares em edifícios considerados como históricos)	
	Decreto nº23122, 11 de outubro	Classificação dos pelourinhos como “imóveis de interesse público”	
	Decreto-Lei nº23.125, 12 de outubro	Cria a Junta Nacional de Escavações e Antiguidades	
	Raul Lino	Escreve <i>Casas Portuguesas</i> .	
	Carta de Atenas do Urbanismo Moderno		Carta de Urbanismo
	Lei Espanhola do Património		CIAM (4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) Espanha Lei Espanhola do Património
1934	Decreto-Lei nº23.565, 12 de fevereiro	- Classificou os bens do domínio público e privado do Estado para efeitos de organização do cadastro. - Estabeleceu normas para se fazer a avaliação desses bens.	
1935	Decreto-Lei nº26.117, 23 de novembro	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) na dependência do Ministério das Obras Públicas e Comunicações. (1936-1947)	
	Pacto de Washington (ou Pacto Roerich)		Washington União Pan-Americana Tratado para a proteção de instituições artísticas e científicas e monumentos históricos
1936	Lei nº1.941, 11 de abril	Reorganizou o Ministério da Instrução Pública que passou a designar-se Ministério da Educação Nacional. Foi extinto o Conselho Superior de Belas Artes e Junta Nacional de Escavações e Antiguidades	
	Decreto-Lei nº26.611, 19 de maio	Prevê zonas de proteção a monumentos.	
	Ante-projecto de Convenção internacional para a proteção dos monumentos e obras de arte em tempo de guerra		Serviço Internacional de Museus da Sociedade das Nações
1937	Decreto-Lei nº27.633, 3 de abril	Regula o tráfico internacional ilícito de bens culturais. (Salienta-se o caráter inovador e progressista deste diploma - ver Convenção UNIDROIT)	
	(?)	Regulamento da Construção Urbana para a Cidade de Évora	
	Resolução da Assembleia da Sociedade das Nações sobre escavações arqueológicas		Serviço Internacional de Museus da Sociedade das Nações

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
1940	Concordata com a Santa Sé	Os templos católicos passam a ser propriedade da Igreja, salvo quando classificados como monumentos nacionais ou imóveis de interesse público caso em que são propriedade do Estado com afetação permanente ao serviço da Igreja.	
1942	Decreto-Lei nº30.615, 25 de julho	Reconhece à Igreja Católica em Portugal a propriedade dos bens que à data de 01-10-1910 lhe pertenciam e estão na posse do Estado, salvo os que se encontram atualmente aplicados a serviços públicos ou classificados como monumentos nacionais ou como imóveis de interesse público.	
1944	Decreto-Lei nº34.337, 27 de dezembro	Cria a Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) extinguindo a Direção de Urbanismo da Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais.	
1945	Decreto-Lei nº34.993, 11 de outubro	Determinou que as zonas de proteção dos edifícios públicos não classificados como monumentos nacionais fossem fixadas pelo Ministério das Obras Públicas e Comunicações sob proposta da Direção Geral dos Serviços de Urbanização. (Regula a concessão de licenças de construção de edifícios particulares dentro de zonas de proteção de edifícios classificados)	
	UNESCO		ONU cria a instituição especializada - UNESCO.
1946	ICOM		É criado o Conselho Internacional dos Museus.
1947	Decreto-Lei nº36314, 31 de março	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGMN) na dependência do Ministério das Obras Públicas. (1947-1968)	
1948	Decreto-Lei nº37.009, 12 de agosto	Reorganizou a Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU).	
	Projeto de Lei nº201, 30 de março	Definiu o conceito de "elemento ou conjunto de valor artístico, arqueológico, histórico ou paisagístico", entendendo-se os conjuntos arquitetónicos como "pequenas ou grandes praças que conservassem unidade de conjunto e oferecessem interesse pelo pitoresco ou por certa beleza das construções, ainda que modestas, trechos de paisagem ou simples manchas de vegetação."	
	I Congresso Nacional de Arquitetura	De onde provém a Lei nº2032, 11 de junho	
1949	Lei nº2.032, 11 de junho	(Classificação) - Atribuição de competências às Câmaras Municipais: a) promover junto das entidades responsáveis a classificação como monumentos nacionais ou como imóveis ou móveis de interesse público todos os elementos ou conjuntos de valor arqueológico, histórico, artístico ou paisagísticos existentes nos respetivos concelhos; b) promover junto das mesmas entidades a sua classificação como valores concelhio. - Introduz os conceitos: a) Valor Concelhio; b) Conjunto; c) Valor paisagístico. - Dispõe sobre a classificação da generalidade dos bens móveis. (Classificação, proteção e conservação de imóveis e conjuntos de valor arquitetónico, histórico, artístico ou paisagístico, introduzindo o nível concelhio)	
	Conselho da Europa		Constituição do Conselho da Europa (COE)
1951	Decreto-Lei nº38.382, 7 de agosto	Aprovou o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU) fixando as condições de construção e reconstrução dos edifícios urbanos. (Continha diversas disposições relativas à proteção dos monumentos nacionais e dos imóveis de interesse público)	
1954	Convenção de Haia		Convenção sobre a Proteção dos Bens Culturais em caso de conflito armado. (O sentido de proteção internacional) UNESCO (proteção)
	Convenção de Paris		Convenção Cultural da Europa (1ª Convenção do Conselho da Europa) Conselho da Europa (COE)
1955	Portugal / ONU	Portugal entra na ONU (14 de dezembro de 1955)	
	Decreto-Lei nº40.349, 19 de outubro	Estabelece "Fundo de Desemprego" (Ministério das Obras Públicas) ao Sindicato Nacional dos Arquitetos destinado a cobrir os encargos com a investigação sistemática dos elementos arquitetónicos tradicionais nas diversas regiões do país.	
	Decreto-Lei nº40.388, 22 de novembro	(Classificação) Autorizou o Governo a aplicar o regime jurídico relativo às zonas de proteção de edifícios públicos não classificados como monumento nacional a edifícios ou outras construções de interesse público, desde que a sua natureza ou importância assim o reclamassem. (alargou-se a outros edifícios e a outras construções o regime antes aplicável aos edifícios públicos)	
1956	Decreto nº46.349, 22 de maio	Dispõe sobre a realização e licenciamento de obras, utilização e atribuição de valor de património edificado.	
	Decreto-Lei nº40.616, 28 de maio	Confere à Câmara do Porto poderes especiais nos domínios da renovação e reabilitação urbana para resolver os problemas de higiene e salubridade que atingiam as "ilhas".	
	Recomendação sobre os princípios internacionais aplicáveis a escavações arqueológicas.		UNESCO
1957	I Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos		Paris Primeira proposta de criação do ICOMOS
	ICCROM		Criado o Centro Internacional para o Estudo da Conservação e Restauro do Património Cultural (ICCROM).
1960	Carta de Gubbio sobre a salvaguarda e a requalificação dos centros histórico-artísticos		Itália Associação Nacional para os Centros Histórico-Artísticos

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
1961	(?)	Regulamento das cores e dos materiais a aplicar nas fachadas das edificações de Lagos.	
1962	Recomendação sobre a salvaguarda da beleza e do caráter das paisagens e dos sítios		UNESCO (proteção)
1963	Recomendação 365 (1963) sobre a defesa e valorização de sítios e conjuntos históricos ou artísticos.		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
	Cesare Brandi		Escreve <i>Teoria del Restauro</i> .
1964	Carta Internacional sobre Conservação e Restauro de Monumentos e Sítios (Carta de Veneza)		II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, realizada em Veneza, 25 a 31 de maio de 1964. UNESCO / Conselho de Europa / ICCROM / ICOM (património arquitectónico-urbano)
	Recomendações sobre as medidas a adotar para proibir e impedir a importação, a exportação e a transferência ilícitas da propriedade de bens culturais		UNESCO (proteção)
1965	Portugal / UNESCO	Portugal aderiu à UNESCO.	
	Decreto-Lei nº46758, 18 de dezembro	- Regulamentou os serviços da Inspeção de Belas Artes, contendo a disciplina geral dos Museus de Arte, História e Arqueologia. - É constituído o Instituto de José de Figueiredo.	
	ICOMOS		É criada pela UNESCO a organização não governamental - ICOMOS.
	Conclusões do simpósio pan-americano sobre a preservação e o restauro de monumentos históricos		
	Diretiva 243 (1965) sobre um programa de ação do Conselho da Europa para a defesa e valorização de sítios históricos ou artísticos		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
1966	Resolução (66) 19 sobre os critérios e métodos de catalogação de edifícios antigos e sítios históricos ou artísticos		Conselho de Ministros, Conselho da Europa (COE)
	Resolução (66) 20 sobre a revitalização de monumentos		Conselho de Ministros, Conselho da Europa (COE) (proteção) (património arquitectónico-urbano)
1967	Normas de Quito Relatório final do encontro sobre a preservação e utilização de monumentos e sítios de valor artístico e histórico		Organização de Estados Americanos
1968	Decreto-Lei nº48498, 24 de julho	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) na dependência do Ministério das Obras Públicas. (1968-1970)	Organização dos Estados Americanos
	Resolução (68) 11 sobre os princípios e práticas de preservação ativa e reabilitação de conjunto de edifícios de interesse histórico e artístico		Conselho de Ministros, Conselho da Europa (COE)
	Resolução (68) 12 sobre a conservação ativa de sítios, monumentos e conjuntos de interesse histórico e artístico no âmbito do ordenamento do território		Conselho de Ministros, Conselho da Europa (COE)
	Recomendação da II Conferência sobre conservação, restauro e a revitalização de conjuntos e sítios de interesse histórico		Tunísia ICOMOS
	Recomendação sobre a preservação dos bens culturais ameaçados por obras públicas ou privadas		UNESCO (património arquitectónico-urbano)
1969	Convenção para a Proteção do Património Arqueológico - Convenção de Londres		Conselho da Europa (COE) (Proteção do património arqueológico da Europa)
	Resoluções da I Conferência Europeia de ministros responsáveis pela salvaguarda e revitalização do património cultural imóvel		Conselho da Europa (COE) (I Conferência Europeia de ministros responsáveis pela salvaguarda e revitalização do património cultural imóvel) (proteção) (património arquitectónico-urbano)
1970	Decreto-Lei nº372/70,	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) na dependência do Ministério das Obras Públicas. (1970-1980)	
	Lei nº9/70, 19 de junho	Atribui ao Governo a incumbência de promover a proteção da natureza e dos seus recursos em todo o território. (Criação de parques nacionais e de outros tipos de reserva)	
	Decreto-Lei nº416/70, 20 de agosto	Fixou o regime dos achados no fundo do mar	
	Convenção de Paris		Convenção relativa às medidas a adotar para proibir e impedir a importação, a exportação e transferência ilícitas da propriedade de bens culturais. UNESCO
	Recomendação (70) 612 sobre projeto de lei para a proteção ativa do património cultural imóvel na Europa		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Resolução 65 da Conferência Permanente dos Poderes Locais e Regionais da Europa sobre o papel das autoridades locais e regionais na implementação de uma política de defesa e valorização dos conjuntos e sítios de interesse histórico e artístico		Conselho da Europa (COE)
1972	Convenção do Património Mundial - Convenção para a Proteção do Património Cultural e Natural da Humanidade		UNESCO / ICOMOS (Contém o regime de registo e de proteção internacional dos bens culturais património da humanidade) (proteção)
	II Carta Italiana do Restauro		Itália Conselho Superior das Antiguidades e Belas-Artes (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação sobre a proteção, no âmbito nacional, do património cultural		UNESCO

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	e natura		
	Resolução (72) 20 sobre a compilação de inventários nacionais de monumentos, conjuntos e sítios de interesse histórico e artístico		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
	Resoluções do Simpósio sobre a introdução de arquitetura contemporânea em conjuntos antigos		ICOMOS
	Recomendação 681 e Resolução 532 (1972) sobre a proteção do património arquitetónico da Europa		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
1973	Decreto-Lei nº582/73, 5 de novembro	Surge o conceito de "valor etnográfico"	
1974	Portugal / UNESCO	Portugal reentrou / UNESCO (11 de setembro de 1974)	
	Resolução de Santo Domingo I Seminário Inter-Americano de conservação e restauro do património monumental dos períodos colonial e republicano		Organização dos Estados Americanos
	Recomendação 65 (1974) sobre a proteção do património arquitetónico e natural.		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitetónico-urbano)
1975	Recomendação 750 (1975) sobre a conservação do património arquitetónico da Europa		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Resoluções do simpósio internacional sobre a conservação de pequenas cidades históricas		ICOMOS
	Resolução 598 (1975) sobre os aspetos sociais da proteção do património arquitetónico		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Carta Europeia do Património Arquitetónico Europeu		Conselho da Europa (COE) (património arquitetónico-urbano) (Estrasburgo, 26 setembro, 1975)
	Ano Europeu do Património Arquitetónico		
	Declaração de Amesterdão		Conselho da Europa (COE) (Ano europeu do património arquitetónico) (proteção) (património arquitetónico-urbano) (Amesterdão, 21 a 25 de outubro, 1975)
1976	Decreto-Lei nº613/76, 27 de julho	(Classificação) Lei do Património Natural Atribui à Secretaria de Estado do Ambiente competência para definir e estabelecer uma efetiva classificação de sítios e conjuntos urbanos ou naturais.	
	Decreto-Lei nº116-B/76, 9 de fevereiro	Determina que os proprietários de imóveis classificados são obrigados a realizar obras de conservação	
	Constituição da República Portuguesa	Contemplou o património cultural na parte I, título III, capítulo III - "Direitos e deveres culturais". (O Estado a partir de 1975 legisla sobre património)	
	Portugal / Conselho da Europa	Portugal é Estado-membro do Conselho da Europa (22 de setembro de 1976)	
	Resolução (76) 28 sobre a adaptação dos sistemas legislativos e regulamentares às exigências da conservação integrada do património arquitetónico		Conselho de Ministros, Conselho da Europa (COE) (Define pela primeira vez o conceito de reabilitação) (património arquitetónico-urbano)
	Apelo de Granada Encontro sobre Património Rural		Conselho da Europa (COE)
	Apelo sobre a Arquitetura Rural e o Ordenamento do Território		Conselho da Europa (COE)
	Convenção de São Salvador Convenção para a proteção do património arqueológico, histórico e artístico das nações americanas		UNESCO
	Recomendação sobre o intercâmbio internacional de bens culturais		Organização de Estados Americanos
	Recomendação relativa à Salvaguarda dos Conjuntos Históricos e a sua função na vida contemporânea. - Carta de Nairobi		Nairobi (26 de novembro, 1976) UNESCO (património arquitetónico-urbano)
	Carta sobre o Turismo Cultural		ICOMOS
	Carta do México sobre a defesa do património cultural		México
1977	Carta de Quito Conclusões do colóquio sobre a preservação dos centros históricos face ao crescimento das cidades contemporâneas		ONU, Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (proteção) (património arquitetónico-urbano)
	Recomendação 810 e Resolução 658 (1977) sobre a cooperação europeia no domínio do turismo		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Diretiva 364 (1977) sobre os aspetos culturais do turismo		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Apelo de Granada sobre a arquitetura rural e o ordenamento do território		Conselho da Europa (COE)
1978	Recomendação 848 (1978) sobre o património cultural subaquático		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Recomendação sobre a proteção de bens culturais móveis		UNESCO
1979	Decreto nº49/79, 6 de junho	Aprova a adesão Convenção para a Proteção do Património Mundial, Cultural e Natural (1972)	
	Decreto-Lei nº218/79, 17 de julho	É criada a Comissão Nacional da UNESCO (CNU).	
	Recomendação 872 (1979) sobre a arqueologia industrial		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Recomendação 880 (1979) sobre a conservação do património arquitetónico europeu		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE) (património arquitetónico-urbano)

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	Resolução 707 (1979) sobre o papel dos parlamentos nacionais na conservação do património arquitectónico		Conselho da Europa (COE)
	Resolução 708 (1979) sobre o papel das coletividades locais		Conselho da Europa (COE)
	Resolução 709 (1979) sobre o papel das associações privadas		Conselho da Europa (COE)
	Recomendação 881 (1979) sobre o património arquitectónico rural		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	"Carta da Burra" sobre a conservação de sítios com importância cultural		Burra, Austrália ICOMOS Austrália
1980	Decreto-Lei nº372/80	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGEMN) na dependência do Ministério da Habitação e Obras Públicas. (1980-1993)	
	Decreto-Lei nº59/80, 3 de abril	É criado o Instituto Português do Património Cultural. (IPPC) (Procedeu à estruturação da Secretaria de Estado da Cultura)	
	Decreto Regulamentar nº34/80, 2 de agosto	Aprova a lei orgânica do IPPC. (Estabelece a natureza, atribuições, competências e orgânica do IPPC)	
	Decreto-Lei nº383/80, 19 de setembro	Reestruturou o Instituto José de Figueiredo.	
	Decreto-Lei nº403/80, 26 de setembro	Criou os Serviços Regionais de arqueologia do IPPC.	
	Decreto-Lei nº477/80, 15 de outubro	Estabelece normas relativas à organização e atualização periódica do inventário geral do património do Estado. (domínio público, privado e património financeiro)	
	Recomendação nºR (80) 16 sobre a formação especializada de arquitetos, urbanistas, engenheiros civis e arquitetos paisagistas		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
1981	Recomendação nºR (81) 13 sobre as ações a empreender a favor de certos ofícios ameaçados de desaparecimento no âmbito da atividade artesanal		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
	Carta sobre a Salvaguarda dos Jardins Históricos (Carta de Florença)		ICOMOS (património arquitectónico-urbano)
	Ano Internacional das Cidades Históricas Campanha Europeia para o "Renascimento da Cidade"		
1982	Escritura Pública	Constituição do ICOMOS - Portugal.	
	Decreto nº 39/82, 2 de abril	Ratifica a Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico (1965)	
	Declaração de Tlaxcala sobre a revitalização de pequenas povoações 3º Simpósio inter-americano sobre a conservação do património monumental		ICOMOS
	Declaração de Dresden Simpósio sobre a reconstrução de monumentos destruídos pela guerra		ICOMOS
	Carta sobre a preservação do património do Quebec (Declaração de Deschambault)		ICOMOS - Canadá
1983	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Centro Histórico de Angra do Heroísmo - Açores	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Convento de Cristo em Tomar	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Mosteiro da Batalha	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Mosteiro dos Jerónimos e Torre de Belém	
	Resolução 813 (1983) sobre a arquitetura contemporânea		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Carta de Appleton sobre a proteção e valorização do ambiente construído		ICOMOS - Canadá (património arquitectónico-urbano)
	Declaração de Roma		ICOMOS - Itália
1984	Decreto-Lei nº77/84, 8 de março	Estabelece o regime de delimitação e da coordenação da administração central e local em matéria de investimentos públicos.	
1985	Lei nº13/85, 6 de julho	Lei de Bases do Património Cultural (Alargou o âmbito do património cultural aos próprios bens imateriais, ou seja, aos bens sem suporte físico ou material).	
	Decreto do Governo nº26/85, 26 de julho	Aprova a adesão Convenção de Paris (1970)	
	Convenção de Granada		Conselho da Europa (COE) Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico Europeu (III Conferência Europeia de Ministros responsáveis pelo património arquitectónico) (património arquitectónico-urbano)
	Convenção de Delfos		Conselho da Europa (COE) (Relativa às infrações sobre bens culturais) (património arquitectónico-urbano)
1986	Comunidade Europeia / Portugal	Entrada de Portugal na Comunidade Europeia.	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Centro Histórico de Évora	
	Recomendação nº R (86) 11 sobre os espaços públicos urbanos		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação 1042 (1986) sobre a proteção do património cultural contra as catástrofes		Assembleia Parlamentar, Conselho da Europa (COE)
	Recomendação nº R (86) 15 sobre a promoção dos ofícios artesanais intervenientes na conservação do património arquitectónico		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
1987	Decreto-Lei nº349/87, 5 de novembro	Atribui a competência ao IPPC para determinar, precedendo autorização do membro do Governo responsável pela cultura, o embargo administrativo de quaisquer obras ou trabalhos licenciados ou efetuados, em desconformidade com legislação relativa ao património cultural, nomeadamente nas zonas de proteção dos monumentos nacionais, dos imóveis de interesse arqueológico, bem como noutras áreas expressamente designadas na lei.	

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	Recomendação nº R (87) 24 sobre as cidades industriais europeias		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
	Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas (Carta de Washington)		ICOMOS (património arquitectónico-urbano)
	Carta sobre a conservação e o restauro de objetos de arte e de cultura. Carta Italiana do Restauro		Itália Conselho Nacional de Investigações
	Carta de Petrópolis Primeiro seminário brasileiro para a preservação e revitalização de centros históricos		Petrópolis, Brasil ICOMOS - Brasil
1988	Aviso DR I Série 39/88, 12-02	Ministério dos Negócios Estrangeiros - Direção de Serviços Culturais - torna público, os bens nacionais, terem sido incluídos na lista do património mundial da UNESCO por decisão do respetivo Comité do Património Mundial.	
	Decreto-Lei nº205/88, 16 de junho	Projetos de Arquitetura da exclusiva responsabilidade dos arquitetos em imóveis classificados e respetivas zonas de proteção.	
	Recomendação sobre a Salvaguarda da Cultura Tradicional e Popular		UNESCO (Paris, 15 de novembro, 1989)
	Recomendação nº R (88) 5 sobre a luta contra a degradação material do património arquitectónico acelerada pela poluição		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
1989	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Mosteiro de Alcobaça	
	Recomendação nº R (89) 5 sobre a proteção e valorização do património arqueológico no contexto de operações de ordenamento do território urbano e rural		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
1990	Decreto-Lei nº216/90, 3 de julho	Nova lei orgânica do IPPC	
	Carta Internacional para a Gestão do Património Arqueológico		ICOMOS
	"Carta de Gubbio" sobre os centros históricos (revisão)		Itália Associação Nacional para os Centros Histórico-Artísticos
1991	Decreto do Presidente da República nº5/91, 23 de janeiro	Ratifica a Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitectónico da Europa (Convenção de Granada, 1985)	
	Decreto-Lei nº 278/ 91, 9 de agosto	Cria o Instituto Português dos Museus.	
	Decreto-Lei nº438/91, 9 de novembro	Código de Expropriação por Utilidade Pública.	
	Declaração de Quebec		OVP (I Colóquio Internacional das cidades Património Mundial) (património arquitectónico-urbano)
	Simpósio de Cracóvia		Conselho da Europa (COE) Herança cultural, segurança e cooperação entre Estados na Europa.
	Recomendação nº R (91) 6 sobre as medidas suscetíveis de favorecer o financiamento da conservação do património arquitectónico		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação nº R (91) 13 sobre a proteção do património arquitectónico do século XX		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
1992	Decreto-Lei nº106-F/92, 1 de junho	Criação do Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico. (IPPAAR)	
	Decreto nº26-A/92, 1 de junho	Veio classificar como monumentos nacionais, imóveis de interesse público ou imóveis de valor concelhio diversos imóveis.	
	III Conferência Europeia de Ministros responsáveis pelo património arquitectónico		Conselho da Europa (COE) (III Conferência Europeia de ministros responsáveis pelo património arquitectónico) (património cultural)
	Convenção do Património Mundial		UNESCO
	Carta sobre a conservação de sítios com valor para o património cultural		ICOMOS - Nova Zelândia
	Carta sobre a preservação de cidades e zonas históricas dos Estados Unidos		ICOMOS - E.U.A.
	Carta de Veracruz Critérios para uma política de atuação nos centros históricos		Organização de Estados Americanos (património arquitectónico-urbano)
	Conferência sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento (Rio de Janeiro) - denominada "Cimeira da Terra" 1-Declaração do Rio 2-Agenda 21		Nações Unidas
1993	- Decreto-Lei nº284/93, 18 de agosto - Decreto Regulamentar nº29/93, 16 de setembro - Portaria nº1026/93, 14 de outubro	Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGE MN) na dependência do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Comunicações (1993-2006) (veio dotar uma estrutura orgânica mais flexível)	
	Decreto-Lei nº289/93, 21 de agosto	Estabelece normas relativas ao património cultural arqueológico subaquático	
	Orientações sobre a educação e a formação para a conservação de monumentos, conjuntos e sítios		UNESCO
	Carta de Foz Sobre as cidades Património Mundial		OVP (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação nº R (93) 9 sobre a proteção do património arquitectónico contra catástrofes naturais		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
1994	Carta de Villa Vigoni sobre a proteção dos bens culturais da Igreja.		
	Documento de Nara sobre a autenticidade do património cultural		UNESCO / ICCROM / ICOMOS (autenticidade) (património arquitectónico-urbano)
	Carta da Sustentabilidade das Cidades Europeias (Carta de Aalborg)		Conferência Internacional (património arquitectónico-urbano)
1995	Lei nº90-C/95, 1 de setembro	Autoriza o Governo a aprovar a nova lei do património cultural português	

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Paisagem Cultural de Sintra	
	Protocolo de Bergen		OVPM (património arquitectónico-urbano)
	Sobre as cidades Património Mundial		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação nº R (95) 3 sobre a coordenação dos métodos e dos sistemas de documentação em matéria de monumentos históricos e de edifícios do património arquitectónico		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
	Recomendação nº R (95) 9 sobre a conservação de sítios culturais integrada nas políticas da paisagem		UNIDROIT
	Convenção do UNIDROIT sobre bens culturais roubados ou ilicitamente exportados		1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana (Lisboa, 21 a 27 de outubro, 1995)
	Carta de Lisboa sobre reabilitação urbana integrada		
1996	Decreto-Lei nº42/96, 7 de maio	- Cria a Lei Orgânica do Ministério da Cultura. (concretização de uma opção estratégica que colocava a política cultural no centro das políticas de qualificação) - É criado o Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR).	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Centro Histórico do Porto	
	Princípios para o inventário de monumentos, conjuntos e sítios		ICOMOS
	IV Conferência Europeia de ministros responsáveis pelo património cultural Declaração de Helsinquia		Conselho da Europa (COE) (IV Conferência Europeia de ministros responsáveis pelo património cultural) (proteção)
	Declaração de San António Simpósio Inter-americano sobre a autenticidade na conservação e gestão do património cultural		ICOMOS (autenticidade) (património arquitectónico-urbano)
	Carta Internacional para a Proteção e Gestão do Património Cultural Subaquático		ICOMOS
	Conferência Habitat II (Istambul)		Nações Unidas
1997	Decreto-Lei nº117/97, 14 de maio	Aprova a orgânica do Instituto Português de Arqueologia (IPA)	
	Decreto-Lei nº120/97, 16 de maio	Aprova a orgânica do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR)	
	Decreto-Lei nº161/97, 26 de junho	Aprova a orgânica do Instituto Português de Museus (IPM)	
	Decreto-Lei nº164/97, 27 de junho	Lei do Património Cultural Subaquático (Estabelece normas relativas ao património cultural subaquático)	
	Decreto nº67/97, 31 de dezembro	Procedeu à alteração de algumas classificações, a reclassificações e à classificação de diversos imóveis como monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios.	
1998	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Sítio Arqueológico no Vale do Côa	
	Recomendação nº R (98) 4 sobre medidas suscetíveis de favorecer a conservação integrada de conjuntos históricos compostos por bens culturais móveis e imóveis		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE) (património arquitectónico-urbano)
	Recomendação nº R (98) 5 sobre educação para o património		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
1999	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Floresta Laurissilva da Madeira	
	Decreto-Lei nº342/99, 25 de agosto	Cria o Instituto Português da Conservação e Restauro (IPCR) e extingue o Instituto de José Figueiredo	
	Segundo protocolo da Convenção de Haia		Convenção sobre a Proteção dos Bens Culturais em caso de conflito armado. UNESCO (proteção)
	Carta Internacional do Turismo Cultural		ICOMOS
	Carta do Património Vernacular		México ICOMOS (património arquitectónico-urbano)
	Princípios da preservação de Estruturas Históricas de Madeira		ICOMOS (proteção)
	Manifesto de Santiago de Compostela Cidades Património Mundial		OVPM (património arquitectónico-urbano)
	Esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC)	Proposta de análises e orientações para reforçar a coordenação de políticas nacionais em matéria de ordenamento do território	
2000	Decreto do Presidente da República nº13/2000, 30 de março	Ratifica a Convenção para a Proteção dos Bens Culturais em Caso de Conflito Armado (Convenção de Haia, 1954)	
	Decreto do Presidente da República nº22/2000, 4 de abril	Ratifica a Convenção Internacional do UNIDROIT (1995)	
	Lei nº19/2000, 10 de agosto	Primeira alteração à Lei nº13/85, 6 de julho	
	Resolução do Conselho de Ministros nº96/2000, 26 de julho	Considera a gastronomia portuguesa como um bem imaterial integrante do património cultural de Portugal	
	Declaração de Retificação nº7-AE/2000, 31 de agosto	Retifica a Resolução de Conselho de Ministros nº96/2000, 26 de julho, que considera a gastronomia portuguesa como um bem imaterial integrante do património cultural de Portugal	
	Convenção Europeia da Paisagem		Conselho da Europa (COE)
	Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu		12ª Conferência Europeia dos Ministros do Ordenamento do Território (CEMAT), Hanôver.
	Declaração de Hanôver		4ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis
	Princípios para a conservação e o restauro do património construído. - Carta de Cracóvia		ICOMOS (património arquitectónico-urbano)
2001	Lei nº107/2001, 8 de setembro	Estabelece as bases da política e do regime de proteção e valorização do património cultural (revoga a Lei nº13/85, 6 de julho)	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Alto Douro Vinhateiro	
	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Centro Histórico de Guimarães	
	V Conferência Europeia de ministros responsáveis pelo património cultural		Conselho da Europa (COE)

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
			(V Conferência Europeia de ministros responsáveis pelo património cultural)
	Convenção para a proteção do património cultural subaquático		UNESCO
2002	Despacho Regulamentar nº69/2002, 22 de março	Cria a base de dados designada "Gastronomia, património Cultural", coordenada e desenvolvida pela Comissão Nacional da Gastronomia.	
	Portaria nº312/2002, 22 de março	Regula a base de dados designada "Gastronomia, património Cultural".	
	Lei nº16-A/2002, 31 de maio	Fusão de serviços: IPPAR e IPA (Art.º2 - Medidas de reestruturação de serviços da administração central - OE)	
	Estratégia Nacional de Desenvolvimento Sustentável (ENDS)	Processo foi lançado em 2002, é o instrumento de orientação política da estratégia de desenvolvimento do país que decorre do compromisso assumido por Portugal no âmbito da Agenda 21, acordada na Conferência do Rio em 1992.	
2003	Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial		UNESCO Paris, 17 de outubro, 2003)
	Recomendação nº R (2003) 1 sobre a promoção do turismo relacionado com a valorização do património cultural na perspetiva do desenvolvimento durável		Comité de Ministros aos Estados Membros Conselho da Europa (COE)
	Princípios para a análise, conservação e restauro das estruturas do património arquitetónico		ICOMOS
	Princípios para a Preservação e Conservação/Restauro das Pinturas Murais		ICOMOS
	Nova Carta de Atenas (do Urbanismo)		Conselho Europeu de Urbanistas (CEU)
2004	Inclusão na Lista do Património Mundial - UNESCO	Paisagem da Cultura da Vinha da Ilha do Pico	
	Decreto-Lei nº104/2004, 7 de maio	Aprova o Regime Jurídico Excecional da Reabilitação Urbana	
	Compromissos de Aalborg		5ª Conferência sobre Cidades Sustentáveis
2005	Decreto nº4/2005, 14 de fevereiro	Ratifica a Convenção Europeia da Paisagem (2000)	
	Resolução de Conselho de Ministros nº 124/2005, 4 de agosto	Programa de Reestruturação da Administração Central do Estado (PRACE)	
2006	Resolução do Conselho de Ministros n.º 39/2006, 21 de abril	Aprova o Programa para a Reestruturação da Administração Central do Estado (Reestruturação do MAOTDR, com a criação do IHRU, I. P., integrando, de entre outras, as atribuições do INH, do IGAPHE e da DGE MN, com exceção das relativas a património classificado, que serão transferidas para o IGESPAR)	
	Decreto-Lei nº 19/2006, 18 de julho	Define a lista de bens classificados como de "interesse nacional".	
	Decreto-Lei nº215/2006, 27 de outubro	Aprovou a lei orgânica do Ministério da Cultura	
2007	Decreto-Lei nº96/2007, 29 de março	Cria o Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico, IP (IGESPAR, IP)	
	Decreto-Lei nº 97/ 2007, de 29 de março	Cria o Instituto dos Museus e da Conservação, I.P. (I.M.C.) (Assinala a fusão do Instituto Português de Museus (IPM) com o Instituto Português de Conservação e Restauro (IPCR).	
	Portaria nº 377/2007, de 30 de março	Determina a organização interna do Instituto dos Museus e da Conservação, I.P. (I.M.C.)	
	Decreto-Lei nº 223/2007, 30 de maio	Procede à extinção da Direção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais (DGE MN) e à sua fusão com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P. (IHRU, IP)	
	Decreto-Lei nº280/2007, 7 de agosto	Estabelece o regime jurídico do património imobiliário público.	
	Carta Europeia das Cidades Sustentáveis (Carta de Leipzig)		Comité de Ministros aos Estados Membros, Conselho da Europa (COE)
2008	Resolução da Assembleia da República 12/2008, 26 de março	Aprova a Convenção para a Salvaguarda do Património Cultural Imaterial, adotada na 32 Sessão da Conferência Geral da UNESCO (2003)	
	Resolução do Conselho de Ministros 162/2008, 24 outubro	Aprova o Programa de Gestão do Património Imobiliário do Estado para o quadriénio de 2009-2012.	
	Carta dos Itinerários Culturais		Comité Científico Internacional dos Itinerários Culturais (CIIC)
	Carta sobre Interpretação e Apresentação		(?)
	Carta Urbana Europeia		Congresso das Autoridades Locais e Regionais do Conselho da Europa "Manifesto para uma nova Urbanidade"
	Declaração de Marselha		Deu origem ao desenvolvimento de um Quadro de Referência sobre Cidades Sustentáveis
2009	Decreto-Lei nº307/2009, 23 de outubro	Aprova o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana	
	Decreto-Lei nº309/2009, 23 outubro	Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.	
	Resolução do Conselho de Ministros 70/2009, 21 agosto	Cria o Programa de Recuperação do Património Classificado	
	DL 138/2009, 15 junho	Cria o Fundo de Salvaguarda do Património Cultural	
	DL 139/2009, 15 junho	Estabelece o regime jurídico de salvaguarda do património cultural imaterial	
	DL 24/2009, 21 janeiro	Cria o Fundo de Reabilitação e Conservação Patrimonial	
	Portaria 34-A/2009, 15 janeiro	Cria o Conselho de Coordenação de Gestão Patrimonial e aprova o respetivo regulamento interno	
2010	Declaração de Toledo		Reunião Ministerial Informal de Toledo sobre a Declaração relativa ao Desenvolvimento Urbano - Dimensão urbana nas políticas europeias através da preparação de uma Agenda Urbana Europeia e sublinha o potencial da regeneração urbana como instrumento de combate à crise financeira e económica.

ANO	DESIGNAÇÃO	NACIONAL / CONTEUDO	INTERNACIONAL / CONTEUDO
	Europa 2020. Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo.		Comissão Europeia
2011	DL 86-A/2011, de 12 de julho (alterado pelos DL 246/2012, DL 29/2013 e DL 60/2013)	Lei orgânica do XIX Governo Constitucional - Secretaria de Estado da Cultura	
2012	Lei nº32/2012, 14 de agosto	Aprova 1ª Alteração ao Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e 54ª Alteração ao Código Civil.	
	DL 114/2012, 25 maio	Reorganização das Direções Regionais de Cultura DRC Norte DRC Centro DRC Alentejo DRC Algarve (Extinguindo a Direção Regional de Lisboa e Vale do Tejo)	
2013			
2014		PORTUGAL 2020 Janeiro/2014 - Apresentado à Comissão Europeia Julho/2014 - Versão final	
2015		PO Competitividade e Internacionalização	
		PO Inclusão Social e Emprego	
		PO Capital Humano	
	Portaria 57-B/2015, 27 fevereiro	PO Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos	
	Resolução do Conselho de Ministros 45/2015, 7 de julho	Aprova a Política Nacional de Arquitetura e Paisagem.	

Fontes:

- AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - *Guia de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais*. 6.ª ed. Lisboa: LNEC, 2002. Vol.1.
- CUSTÓDIO, Jorge - Salvaguarda do Património - antecedentes históricos: de Alexandre Herculano à Carta de Veneza (1837-1964). In *Dar Futuro ao Passado*. Lisboa: IPPAR / SEC, 1993 (p.35-71).
- HENRIQUES, Fernando M. A.; JORGE, Virgolino - *Textos Fundamentais* [em linha]. Évora: SPPC, 1996. (*Cadernos SPPC*, nº1). Disponível em: <http://www.icomos.fa.utl.pt/documentos/cartasdoutrina/spp1.pdf>
- LOBO, Manuel Costa - *Administração Urbanística. Evolução legal e sua prática*. Lisboa: IST Press, 2001. ISBN 972-8469-16-0
- LOPES, Flávio; CORREIA, Miguel Brito - *Património arquitectónico e arqueológico. Cartas, recomendações e convenções internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte, 2004.
- MORENTE, Maria - Navegando por las cartas y documentos internacionales. In *Repertório de Textos Internacionales del Património Cultural*. Sevilla: Comares Editorial, Sevilla, 2003.
- NABAIS, José Casalta - *Introdução ao Direito do Património Cultural*. Coimbra: Livraria Almedina, 2004.
- NETO, Maria João Baptista - *Memória, Propaganda e Poder. O Restauro dos Monumentos Nacionais (1929-1960)*. 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2001.
- PINHO, Ana Cláudia da Costa - *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, maio 2009. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico.
- PEREIRA, Paulo - Contextos Patrimoniais: avaliação da protecção legal. In *Gestão urbana. Passado, presente e futuro*. Lisboa: Parque EXPO S.A., 2002.
- SILVA, Hugo Manuel Pipa de Amorim Cabral da - *Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas - Sociedades de Reabilitação Urbana*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2007. Tese de Mestrado em Construção.
- TOMÉ, Miguel - *Património e restauro em Portugal (1920 - 1995)*. 1.ª ed. Porto: FAUP Publicações, 2002. ISBN 972-9483-54-X
- “História da Comissão Nacional Portuguesa”, ICOMOS - Portugal, CNP. Disponível em: <http://icomos.fa.utl.pt/documentos/historia%20icomos%20portugal.pdf>
- Bens inscritos na Lista do Património Mundial da UNESCO. Disponível em: <http://whc.unesco.org/en/list/>

A.I. 2 | Conceitos associados à “entidade física urbana” em contexto histórico
- Glossário

Área	Conceitos	Definição
Entidade urbana	CIDADE HISTÓRICA	<p>A Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas (...) considera que “todas as cidades do mundo são a expressão material da diversidade das sociedades através da história e por esse facto, históricas.” Considera ainda especificamente históricas, do ponto de vista da sua conservação e proteção “as cidades grandes ou pequenas (...) que, para além da sua qualidade de documento histórico, exprimem os valores próprios das civilizações urbanas tradicionais.”</p> <p>Aglomerado urbano, qualquer que seja a sua dimensão, com o seu ambiente natural ou construído, que, para além da sua qualidade de documento histórico, exprime os valores próprios das civilizações urbanas tradicionais. (Adaptado da Carta de Washington - Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas - Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios - ICOMOS, 1987)</p> <p>CIDADE Do latim <i>civitate</i> (“conjunto de cidadãos”), a cidade é uma realidade material, um conjunto de qualidades sensíveis, uma estrutura conceptual, uma estrutura material. Tem um dimensionamento e uma dinâmica próprios. A cidade estrutura as aglomerações populacionais, conferindo-lhes um sentido, uma função e uma finalidade. (DGOTDU, 2005)</p> <p>Estabelecimento humano com um certo grau de coerência e coesão. Não se considera somente a cidade convencional e compacta, mas também as cidades região e as redes de cidades. (A nova Carta de Atenas, adaptada pelo Conselho Europeu de Urbanistas - CEU, em maio de 1998, na Conferência Internacional de Atenas, e revista em 2003) (DGOTDU, 2005)</p>
	CENTRO HISTÓRICO	<p>Coincide por via de regra com o núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiaram outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização. (DGOTDU, 2004)</p> <p>CASCO ANTIGO OU NÚCLEO FUNDACIONAL DUMA CIDADE Ponto de origem de um aglomerado urbano, correspondente à zona mais consolidada do aglomerado, frequentemente localizada intra-muros ou com vestígios das antigas muralhas, e onde se agrupam, em estratos temporais sucessivos ou sobrepostos, os edifícios mais representativos e a arquitetura monumental, coincidindo por vezes com o Centro Histórico. (IPPAR, 2004 / DGEMN, 2004)</p>
	CENTRO URBANO ANTIGO	<p>Conjuntos urbanos com interesse histórico cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou simplesmente afetivos, cuja memória importa preservar, competindo às câmaras municipais a sua identificação, após parecer das entidades com competências específicas nas áreas que concorrem para a sua qualificação e delimitação. (DL n.º426/89, 06-12)</p>
	CONJUNTO ARQUITETÓNICO	<p>Agrupamento homogêneo de construções urbanas, ou rurais, notável pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, e suficientemente coerente para ser objeto de uma delimitação topográfica. (RAR n.º5/91, 23-01, ratificada pelo Decreto do PR n.º5/91, 23-01)</p>
	CONJUNTO HISTÓRICO OU TRADICIONAL	<p>Grupo de construções e de espaços incluindo os sítios arqueológicos e paleontológicos que resultem de uma fixação humana, quer em meio urbano quer rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. (Recomendações para a Salvaguarda dos Conjuntos Históricos ou Tradicionais e a sua Função na Vida Contemporânea, Nairobi - UNESCO, 26 de novembro de 1976)</p>
	CONJUNTO URBANO COM INTERESSE PATRIMONIAL	<p>Conjunto urbano dotado de homogeneidade e coerência morfológica e portador de valores culturais, históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou de identidade coletiva. (DGEMN, 2004)</p>
Entidade urbana / edifício	MORFOLOGIA URBANA	<p>Estudo da forma urbana, através da descrição e inteligência da sua estrutura e dos seus elementos constitutivos, enquanto realidades físicas. Tem como objetivo a interpretação do tecido urbano, entendido como processo resultante de uma evolução histórica, produto da acumulação sucessiva de variações e/ou adições à matriz morfológica.</p> <p>O conceito foi desenvolvido principalmente pela escola italiana de arquitetura, na década de 60 (séc. XX) que estabeleceu o princípio essencial da reciprocidade constante entre tecido urbano, tipologia arquitetónica e território. (DGEMN, 2004)</p> <p>TECIDO URBANO Expressão metafórica que assemelha as células construídas e os espaços vazios do meio urbano, ao entrelaçamento dos fios de um tecido. O tecido urbano, sendo a expressão física da forma urbana, relaciona-se profundamente com os conceitos de tipologia do edificado, estrutura espacial e percepção pelos habitantes das características do quadro urbano. A noção de tecido urbano é simultaneamente estática (estado das formas urbanas num dado momento) e dinâmica (evolução dessas formas urbanas).</p>
	QUARTEIRÃO	<p>Conjunto de edifícios implantados numa área urbana delimitada por arruamentos. (DGOTDU, 2004)</p> <p>Setor urbano composto pela justaposição de parcelas, construídas ou não, formando um conjunto delimitado de modo contínuo por vias ou espaço público. Nos traçados urbanos com desenho pré-definido, o quarteirão apresenta frequentemente uma forma regular, assumindo-se claramente como unidade-base da composição urbana. (DGEMN, 2004)</p>

	HABITAÇÃO	Unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências. (DL 68/2004, 25-03)
	TIPOLOGIA (FOGO)	Caracterização dos fogos, ou dos edifícios, em termos de áreas, funcionamento e morfologia. (DGOTDU, 2004 / DL n.º38382, 07-08-1951) FOGO Sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural) que considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família ou agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer diretamente, quer através de um jardim ou um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edificado (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico ou fogo são consideradas como parte integrante do mesmo. Os fogos devem dispor de uma entrada independente e de acesso ao exterior, direto ou através de espaços comuns de circulação. (INE, 2004)
Proteção	ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO (ZEP)	Área sujeita a servidão administrativa, fixada por Portaria do órgão competente da Administração Central ou da Região Autónoma quando o bem aí se situar, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, que poderá incluir uma zona <i>non aedificandi</i> , na qual não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. Excluem-se as obras de mera alteração no interior de imóveis. (IPPAR, 2004 / L 107/2001, 08-09)
	ZONA GERAL DE PROTEÇÃO (ZGP)	Área sujeita a servidão administrativa instituída automaticamente, para os imóveis classificados ou em vias de classificação, correspondendo a uma zona de 50 metros contados a partir do limite exterior do imóvel, na qual não podem ser concedidas pelo município, nem por outra entidade, licenças para obras de construção e para quaisquer trabalhos que alterem a topografia, os alinhamentos e as cercas e, em geral a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios, sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. Os imóveis classificados ou em vias de classificação estão sujeitos ao dever de executar as obras de conservação determinadas pelo organismo responsável pelo património cultural. (L 107/2001, 08-09)
	ZONA NON AEDIFICANDI	Área delimitada geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção. (DGOTDU, 2005)
	ZONA DE PROTEÇÃO (EDIFÍCIOS PÚBLICOS E OUTRAS CONSTRUÇÕES DE INTERESSE PÚBLICO)	Zonas envolventes dos edifícios públicos delimitadas por Portaria do Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente. Nas zonas de proteção de edifícios públicos não classificados como bens culturais e de outras construções de interesse público não podem ser concedidas licenças ou autorizações de obras de construção ou de reconstrução de edificações sem prévia autorização do Ministro das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, ouvida a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional. (DGOTDU, 2005)
	GRAUS DE PROTEÇÃO (EDIFÍCIOS CLASSIFICADOS)	Classificação qualitativa, de carácter arquetónico, utilizada em estudos de conservação e reabilitação urbana, e que define, de acordo com critérios do Conselho da Europa, os níveis de proteção dos edifícios classificados. Os graus de proteção, distribuem-se da seguinte forma: GRAU I - relativo a edifícios de grande qualidade, onde deverá ser respeitado integralmente o edifício, suscetível, apenas, de trabalhos de manutenção e restauro; GRAU II - classificação admitindo obras de remodelação, internas e externas, sem alteração da volumetria aparente e da expressão das fachadas; GRAU III - permite uma mais profunda alteração dos edifícios, e mesmo, a sua demolição total, devendo no entanto as eventuais remodelações integrar-se no espírito de conjunto urbano em que os edifícios se integram. (DGOTDU, 2004)

Fontes:

- ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Tese de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
- DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO - *Vocabulário de Termos e Conceitos de Ordenamento do Território*. Lisboa: DGOTDU, 2005.
- MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO, DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO (MEPAT), Comissão de Coordenação da Região do Norte - *Glossário de Termos*. Porto: CCRN, 1998.
- SILVA, Hugo Manuel Pipa de Amorim Cabral da - *Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas - Sociedades de Reabilitação Urbana*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2007. Tese de Mestrado em Construção.

A.I.3 a) | Conceitos associados à “intervenção urbana”
- Glossário

Conceitos	Definição
REABILITAÇÃO URBANA	<p>Consiste numa política urbana que procura a requalificação da cidade existente, desenvolvendo estratégias de intervenção múltiplas, orquestrando um conjunto de ações coerentes e de forma programada, destinadas a potenciar os valores sócio-económicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, com a finalidade de elevar substancialmente a qualidade de vida das populações residentes, melhorando as condições físicas do seu parque edificado, os níveis de habitabilidade e de dotação em equipamentos comunitários, infraestruturas, instalações e espaços livres de uso público.</p> <p>REABILITAÇÃO INTEGRADA O programa definido anteriormente reúne também o conceito de “Reabilitação Integrada”. (1)</p> <p>Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e reabilitação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando porém o seu caráter fundamental.</p> <p>O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo caráter arquitetónico dos edifícios, não devendo no entanto confundir-se com o conceito restrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas. (3)</p> <p>A reabilitação não representa a destruição do tecido, mas a sua ‘habilitação’, a readaptação a novas situações em termos de funcionalidade urbana. Trata-se de readequar o tecido urbano degradado, dando ênfase ao seu caráter residencial, no qual se fazem duas intervenções complementares:</p> <p>I - no edificado (habitabilidade, qualidade da habitação, serviços e instalações, e isolamento térmico e acústico), implicando não somente a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a dos outros edifícios, incluindo mesmo a construção de equipamentos.</p> <p>Além disso, a reabilitação urbana não implica uma intervenção igual em todos os edifícios, podendo implicar a demolição de alguns, o restauro estrito de outros, a construção de novos, etc., do mesmo modo que reabilitar um edifício pode implicar a demolição de alguns elementos e a construção de novos;</p> <p>II - na paisagem urbana (elementos de visibilidade, fachadas, espaços de transição como o espaço público contíguo ao residencial), na medida em que as intervenções de reabilitação surgem muitas vezes associadas a atuações de melhoramento do espaço público ou revitalização do mesmo.</p> <p>É dado especial cuidado ao ‘processo’ de reabilitação, metodologias, equipas, parcerias e participação. Este processo pode facilitar algumas etapas complexas da reabilitação, como o realojamento provisório das populações residentes ou os acordos com os proprietários. (6)</p> <p><i>Entende-se por “Reabilitação Urbana” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objectivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.</i></p> <p>Nº2, Art.º1, DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107, 07-05-2004)</p> <p><i>“Reabilitação Urbana” a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbana, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.</i></p> <p>alínea j), Art.º2, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206, 23-10-2009) L32/2012, 14-08 D.R. I Série Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.</p> <p><i>“Operações de reabilitação urbana” o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.</i> (alínea h), Art.º2, DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206, 23-10-2009)</p> <p><i>“A reabilitação é a forma de intervenção territorial integrada que visa a valorização do suporte físico de um território, através da realização de obras de reconstrução, recuperação, beneficiação, renovação e modernização do edificado, das infra-estruturas, dos serviços de suporte e dos sistemas naturais, bem como de correcção de passivos ambientais ou de valorização paisagística.”</i></p> <p>Nº1, artigo 61º, L 31/2014 -D.R. I Série Nº104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p>
RENOVAÇÃO URBANA	<p>Implica a demolição das estruturas morfológicas e tipológicas existentes numa área urbana degradada e a sua consequente substituição por um novo padrão urbano, com novas edificações (construídas seguindo tipologias arquitetónicas contemporâneas), atribuindo uma nova estrutura funcional a essa área.</p> <p>Implica a demolição dos “velhos” edifícios e quarteirões tradicionais, substituindo-os por outros, mais “moderno e higiénicos” edifícios e traçados urbanos. (1)</p> <p>Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes. (3)</p>

	<p>O conceito da renovação urbana é marcado pela ideia de demolição do edificado e consequente substituição por construção nova, geralmente com características morfológicas e tipológicas diferentes, e/ou com novas atividades económicas adaptadas ao processo de mudança urbana. Os efeitos sociais que esta política teve onde foi aplicada são conhecidos dos estudos urbanos, o que nos casos de cidades norte americanas e francesas, implicou:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a reocupação das zonas centrais pelas atividades económicas de ponta (escritórios de grandes empresas, setor financeiro) e pela função residencial de elevado valor financeiro; ou seja - a expulsão de parte da função residencial dos centros das cidades com a periferização das classes médias e das atividades económicas de fraca capacidade económica, ambas sem força para competir no mercado imobiliário com empresas de elevado estatuto económico e grande prestígio que buscavam no centro uma localização estratégica. <p>(...)</p> <p>A ideia de renovação atinge, sobretudo, as intervenções de larga escala, de transformação integral. Implica, por isso, uma mudança estrutural que abrange 3 dimensões básicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimensão morfológica (forma da cidade e da paisagem); - dimensão funcional (base económica e das funções a ela associadas que podem desaparecer ou ser substituídas); - dimensão social (esfera sociológica, geralmente substituição de residentes ou visitantes por outros com níveis de rendimento, instrução e estilo de vida diferentes). <p>Estas operações têm um caráter zonal destacado e tornam-se geralmente 'áreas de renovação' ou 'setores de renovação', como a City Londinense nos anos 80, a renovação de Berlim reunificado no início dos anos 90 ou a frente marítima de Barcelona desde os anos 80.</p> <p>(6)</p>
RECONVERSÃO URBANA	<p>Implica a reestruturação e modernização do tecido urbano, através duma revitalização económica, apoiada na promoção de novas atividades ou na reconstituição de redes económicas e sua abertura a novos mercados, da promoção e consolidação das redes de equipamentos, requalificação e melhoria do ambiente urbano, salvaguarda e valorização dos recursos naturais e culturais, apoio à formação e investigação, etc.. (4)</p>
RECUPERAÇÃO URBANA	<p>Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assumam as características de um restauro.</p> <p>De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana.</p> <p>A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados. (3)</p>
REVITALIZAÇÃO URBANA (OPERAÇÕES)	<p>Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando consequentemente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados. (3)</p> <p>A revitalização urbana obriga a intervir na melhoria da qualidade do ambiente urbano, das condições socio-económicas ou no quadro de vida de um determinado território ('território de revitalização urbana'), baseando-se numa visão global, atuando de forma integrada e concertando um grande número de domínios e dimensões de intervenção.</p> <p>A sua atuação não é rígida, mas adapta-se às realidades territoriais nas quais intervém, pretendendo coordenar e adaptar os recursos existentes e potenciais, públicos e privados, apelando à população e às entidades que as representam para serem coautoras do processo de revitalização. (6)</p>
REQUALIFICAÇÃO URBANA	<p>O conceito decorre da dupla vertente da qualificação urbanística/territorial - aplicando-se por um lado a novas ocupações e, por outro, ao espaço urbano existente - justificando-se neste caso a utilização do prefixo "re".</p> <p>A requalificação tem sido usualmente aplicada a espaços públicos degradados ou disfuncionais como sejam as frentes de mar ou ribeirinhas ou os antigos terreiros de feiras e festas.</p> <p>Este conceito abrange sobretudo intervenções públicas na melhoria dos espaços, dotando-os de condições para novos usos coletivos de recreio ou lazer. (5)</p> <p>A requalificação urbana é sobretudo um instrumento para a melhoria das condições de vida das populações, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas e a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e económica.</p> <p>Procura a (re)introdução de qualidades urbanas, de acessibilidade ou centralidade a uma determinada área (sendo frequentemente apelidada de uma política de centralidade urbana).</p> <p>Provoca a mudança do valor da área, ao nível económico (atividades económicas com alto valor financeiro), cultural (localização de usos económicos relacionados com a cultura), paisagístico e social (produção de espaços públicos com valor de centralidade).</p> <p>A requalificação urbana tem um caráter mobilizador, acelerador e estratégico, e está principalmente voltada para o estabelecimento de novos padrões de organização e utilização dos territórios, e para um melhor desempenho económico.</p> <p>(ex.: as experiências de reintrodução de atividades logísticas e terciárias em Rijnstraat/ Holanda, a Área da Nova Centralidade de Barcelona antes e depois dos Jogos Olímpicos, Bilbao, Londres ou Newcastle). (6)</p>
REGENERAÇÃO URBANA	<p>O melhor exemplo de uma operação de regeneração urbana realizada em Portugal é o processo levado a cabo para a construção da área da EXPO'98, atual Parque das Nações, que conduziu a uma transformação urbana profunda de uma parte degradada da zona oriental da cidade de Lisboa.</p> <p>Quer as operações de renovação urbana, quer as operações de reabilitação urbana, podem encerrar ou potenciar a revitalização urbana, entendida como um processo de dinamização da atividade económica e social. Podem, por fim, configurar uma visão culturalmente alargada, suportada por critérios de eco-desenvolvimento e sustentabilidade que impliquem uma verdadeira regeneração urbana. (5)</p>

	<p><i>"A regeneração é a forma de intervenção territorial integrada que combina ações de reabilitação com obras de demolição e construção nova e com medidas adequadas de revitalização económica, social e cultural e de reforço da coesão e do potencial territorial."</i></p> <p>Nº2, artigo 61º, L 31/2014 -D.R. I Série N°104 (30-5-2014); p.2988-3003. Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- (1) - AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - *Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais*. 6.ª ed. Lisboa: LNEC, 2002. Vol.1.
- (2) - ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Tese de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
- (3) - DIREÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E DESENVOLVIMENTO URBANO - *Vocabulário de Termos e Conceitos de Ordenamento do Território*. Lisboa: DGOTDU, 2005.
- (4) - MINISTÉRIO DO EQUIPAMENTO, DO PLANEAMENTO E DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO (MEPAT), Comissão de Coordenação da Região do Norte - *Glossário de Termos*. Porto: CCRN, 1998.
- (5) - SILVA, Hugo Manuel Pipa de Amorim Cabral da - *Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas - Sociedades de Reabilitação Urbana*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2007. Tese de Mestrado em Construção.
- (6) - GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A.1.3 b) | Cronologia de correntes de “intervenção urbana”/caracterização
- quadro

	ANOS 50	ANOS 60	ANOS 70	ANOS 80	ANOS 90
	RECONSTRUÇÃO	REVITALIZAÇÃO	RENOVAÇÃO	REDESENVOLVIMENTO	REGENERAÇÃO
Estratégia principal e orientação	- Reconstrução e extensão de antigas áreas e cidades frequentemente baseadas num plano diretor. - Crescimento dos subúrbios.	- Continuação das linhas orientadoras dos anos 50. - Crescimento suburbano e periférico. - Primeiras tentativas da reabilitação.	- Enfoque nas ações de renovação <i>in situ</i> e planos de bairro. - Continuação do desenvolvimento periférico.	- Grandes projetos de desenvolvimento e redesenvolvimento. - Projetos fora da cidade.	- Abordagens mais abrangentes e integradas das políticas e das práticas de intervenção.
Atores chave e intervenientes	- Governos: central e local. - Promotores e empreiteiros privados.	- Atuação no âmbito de um maior equilíbrio entre o setor público e privado.	- Papel crescente do setor privado e descentralização no governo local.	- Ênfase no setor privado e agências especializadas. - Crescimento de parcerias público-privadas.	- As parcerias como abordagem dominante.
Escala espacial de atuação	- Ênfase a nível local e a nível do lugar / sítio / local.	- Aparecimento da escala regional de atividade.	- Inicialmente a nível regional e local; mais tarde, dando enfoque maior a nível local.	- No início dos anos 80, enfoque à escala do lugar / sítio; mais tarde, a nível local.	- Reintrodução da perspetiva estratégica. - Crescimento da atividade regional.
Foco económico	- Investimento do setor público com algum envolvimento do setor privado.	- Continuação do que sucedia nos anos 50, mas com uma crescente participação do investimento privado.	- Recuo de recursos no setor público compensado com o crescimento do investimento privado.	- Setor privado domina com fundos públicos seletivos.	- Maior equilíbrio entre o financiamento público, privado e voluntário.
Conteúdo social	- Melhoria ao nível da habitação, das condições de habitabilidade, bem como de qualidade de vida em geral.	- Melhorias sociais e de bem-estar.	- Ações das comunidades locais.	- Auto ajuda da comunidade, com apoios altamente seletivos por parte do Estado.	- Ênfase no papel da comunidade numa perspetiva neoliberal.
Ênfase física	- Restituição de centros históricos e alargamento das periferias.	- Continuação do que aconteceu nos anos 50 com uma reabilitação paralela de áreas degradadas existentes.	- Maior extensão da renovação de antigas áreas urbanas.	- Grandes projetos de reestruturação e de redesenvolvimento.	- Mais modesto do que nos anos 80; património e conservação.
Abordagem ambiental	- Gestão paisagística e algum cuidado ecológico.	- Melhorias seletivas.	- Melhorias ambientais com algumas inovações.	- Crescimento das preocupações ambientais.	- Introdução de uma ideia mais generalizada de sustentabilidade ambiental.

Fontes:

- MENDES, Luís - A regeneração urbana na política de cidades: Inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo. [em linha] In *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, vol. 5, n.º 1, 2013. [Consultado em janeiro de 2015].
Disponível em WWW:
<URL <http://www.scielo.br/pdf/urbe/v5n1/a04v5n1>>

A.I.4 a) | Regulamentação Urbanística (sumária) e Programas
- (pré e pós 25 de abril)

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
1850	Lei De Expropriações por causa de utilidade pública	Lei, 23 julho		
1865	Plano Geral de Melhoramentos	DL 10/65		
1903	Regulamento de Salubridade das Edificações Urbanas	D, 14 fevereiro		
1912	Lei sobre expropriações por utilidade pública	Lei, 26 de julho		
1913	Expropriações Regulamenta a Lei de 26 de julho/1912	Regulamento		
1926	Golpe Militar 28 maio de 1926			
1927				Regime do Estado Novo
1928				
1929	Regulamenta as Expropriações de prédios particulares	D 16.466		
1930				
1931			Lei de Condicionamento Industrial DL 19.354 (serviu para eliminar a concorrência interna das empresas)	
1932	Zonas de proteção de edifícios com interesse arquitetónico (a todos os monumentos correspondia uma zona de proteção definida dentro de um raio de 50metros)	DL 21.875		Constituição (1933)
	Melhoramentos Urbanos	D 21.697		
1933	Constituição da Secção de Melhoramentos Urbanos (Integrada na DGE MN)	DL 29.218		
1934	Plano Geral de Urbanização (Levantamento topográfico)	DL 24.802		
1935			Lei de Reconstituição Económica	
1936				
1937				
1938				
1939				
1940				
1941				
1942				
1943				
1944	Proíbe a execução de urbanizações sem plano de urbanização elaborado e aprovado	DL 33.821		
	Planos de Expansão / Planos de Urbanização (obriga a CM a levantamentos topográficos; elaboração PGU) Planos Parciais de Urbanização	DL 33.921		
	Criação da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) na dependência do Ministério das Obras Públicas.	DL 34.337		
1945	Surgiram as primeiras propostas de estabelecimento de "Zonas de proteção" (em complemento de ações de restauro de monumentos)		Lei de Fomento e Reorganização Industrial	
1946	Anteplanos de Urbanização	DL 35.031		
1947				
1948	- Introduz o problema da renovação urbana - Prevê a possibilidade de expropriação face a previsíveis inércias dos proprietários "Planos Gerais de Reconstrução"	L 2030/48		
1949	Património Cultural (Pela primeira vez é referida a figura de conjunto arquitetónico ou urbano.)	L 2032/49		
1950				
1951	Regulamento Geral das Edificações Urbana (RGEU)	DL 38.382		
1952	Plano Regulador da Cidade do Porto (Almeida Garret)			
1953			I Plano de Fomento (1953 - 1958)	
1954	Paulino Montês organiza dois processos para classificação de conjuntos arquitetónicos de caráter urbano: a) "Classificação como imóvel de interesse público de parte da Baixa Pombalina"; "Classificação como imóvel de interesse público do conjunto constituído pela Avenida da Liberdade e pelas praças dos Restauradores e do Marquês de Pombal".			
1955				
1956	Através do qual são conferidos à CM Porto os meios jurídicos e financeiros necessários para a resolução do chamado problema das "ilhas" - impulsiona a renovação urbana tal como concedida pela Lei 2030/48.	DL 40.616		
1957	Francisco Azevedo Responsável pela intervenção de recuperação da zona antiga da cidade de Guimarães, propõe a classificação desta como imóvel de interesse público.			
1958			II Plano de Fomento (1959 - 1964)	
1959	Define conteúdo e metodologia de elaboração do Plano Regional	DL 2.099		

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
1960				
1961				
1962				
1963				
1964	Plano Diretor do Desenvolvimento Urbanístico da Região de Lisboa			
	Plano Diretor do Porto (Robert Auzelle)			
1965	Loteamentos Particulares (1ª Redação)	DL 46.647	Plano Intercalar de Fomento (1965 - 1967)	
	Regime de Intervenção das Autoridades da Administração nas Operações de Loteamento	DL 46.673		
1966				
1967				
1968	Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) na dependência do Ministério das Obras Públicas.	DL 48.498	III Plano de Fomento (1968 - 1973)	
1969	Criação do Fundo de Fomento da Habitação (FFH)	DL 49033		
1970	Política de Solos	DL 576/70		
	Reforma do processo de licenciamento municipal de obras particulares	DL 166/70		
	Direção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU) na dependência do Ministério das Obras Públicas.	Decreto-Lei nº 372/70		
1971	Plano Geral de Urbanização (PGU)	DL 560/71		
	Plano de Pormenor (PP)	DL 561/71		
	Regula as condições mínimas de habitabilidade	DL 278/71		
1972	Atualização das competências do FFH	DL 583/72		
	Normas sobre expropriação urgente	D 385/72		
1973	Operações de Loteamento (definição de áreas a recuperar)	DL 289/73		
	Planos de renovação urbana - áreas degradadas	DL 8/73		
	"Planos de Pormenor de Renovação Urbana"			
	Estabelece a qualificação dos técnicos responsáveis pelos projetos de obras sujeitas a licenciamento municipal	D 73/73		
	Plano Geral de Urbanização da Região do Porto	DL 124/73		
1974	Revolução 25 de abril			Regime Democrático
	Cria o SAAL definindo o apoio a prestar às iniciativas da população mal alojada. (julho/74)	Despacho Conjunto MAI/SEHU	IV Plano de Fomento (1974 - 1979) (a mudança do regime político suspendeu a sua execução)	
	Cria o CRUAR (outubro/74)	Despacho Conjunto MAI/MESA	Plano Económico Social	
1975	1ª Redação - RAN (Reserva Agrícola Nacional)	DL 356/75		
	1ª Redação - REN (Reserva Ecológica Nacional)	DL 357/75		
	Reconhece que os problemas suscitados pelos núcleos degradados têm que, pela sua específica natureza, ser considerados de forma diferentes em termos jurídicos - não se pode aplicar um processo de expropriação normal.	DL 273-C/75		
	- Expropriação em áreas degradadas			
1976	Políticas de Solos (inclui regulamentação das ACRRU)	DL 794/76		Constituição da República (Pela primeira vez consagrou algumas normas de índole urbanística)
	Expropriações (revogou todas as disposições anteriores)	DL 71/76		
	Código das Expropriações (Vem alterar o DL 71/76)	DL 845/76		
	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)	DL 704/76		
	Regime jurídico da construção clandestina, regulamentando os projetos de reconversão de áreas de construção clandestina	DL 804/76	Programa PRID - DL 704/76	
	Constituída a Direção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU) (Extingue a DGSU)	DL 117-E/76		
1977	Áreas de Construção Clandestina (Alteração do DL 804/76)	DL 90/77		
	Lei das atribuições das Autarquias e competências dos respetivos órgãos - Introduce o "Plano Diretor do Município"	L 79/77		Lei das Autarquias Locais L 79/77
1978	Condições para a recuperação de bairros degradados	D Normativo 240/78		
1979	Lei das Finanças Locais	L 1/79		Lei das Finanças Locais L 1/79
	Comissões de Coordenação Regional (CCR's)	DL 494/79		
	Gabinetes Apoio Técnico (GAT's)	DL 58/79		
1980	Cria a figura - Sociedades de Desenvolvimento Regional (SDR)	DL 499/80		
1981				
1982	Estabelece as bases gerais da regulamentação - Plano Diretor Municipal (PDM)	DL 208/82		
	Especifica o conteúdo técnico - Plano Diretor Municipal (PDM)	P 989/82		

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
	Define o processo de elaboração - Plano Diretor Municipal (PDM)	D Regulamentar 91/82		
	RAN (Reserva Agrícola Nacional)	DL 451/82		
	Áreas Desenvolvimento Urbano Prioritário (ADUP)	DL 152/82		
	Áreas Construção Prioritária (ACP)			
	Extinção do FFH	DL 214/82		
1983	REN (Reserva Ecológica Nacional)	DL 321/83		
	ADUP / ACP	DL 2190/83		
	Relança o PRID	DL 449/83	Relança o PRID - DL 449/83	
	Altera o DL 152/82 - áreas de desenvolvimento e de construção prioritárias	DL 210/83		
1984	Regime dos Loteamentos Urbanos	DL 400/84		Revogação DL 1/79 - DL 98/84 Revogação DL 79/77 - DL 100/84
	Revoga a L 79/77 - Lei das atribuições das Autarquias e competências dos respetivos órgãos	DL 100/84		
1985	Património Cultural Português (Plano de Pormenor de Salvaguarda)	L 13/85		
	Loteamentos	P 230/85		
	Programa de Reabilitação Urbana - PRU	Despacho 4/SEHU/85	Programa de Reabilitação Urbana - PRU	
	Regimes de renda livre, condicionada e apoiada nos contratos de arrendamento para habitação	L 46/85		
1986	Portugal é formalmente membro da CEE			
	Constituída a Direção Geral do Ordenamento do Território (DGOT)	DL 130/86		1º PDR Plano de Desenvolvimento Regional (1986-1989)
1987	Lei das Finanças Locais	DL 1/87		
	Lei de Bases do Ambiente	L 11/87		
	Criação do Instituto de Gestão e Alienação do Património Habitacional do Estado (IGAPHE)	DL 88/87		
	Programa de Realojamento	DL 226/87		
	Reconhecimento da importância da recuperação e renovação de áreas urbanas degradadas como instrumento de uma política correta de utilização de solos.	Despacho 27/87 SEALOT		
1988	Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT)	DL 176-A /88		
	Programa RECRUA	DL 4/88	Programa RECRUA - DL 4/88	
	Disposições para estabelecimento das participações a fundo perdido no âmbito do DL 4/88 e L46/85.	P 182/88		
	Programa PRAUD - relançamento do PRU	Despacho 1 SEAOT/88	Programa PRAUD - Despacho 1/88	
	Demonstra intenções de apoio a estratégias de recuperação e renovação urbana por parte da Administração.	Despacho 2 SEALOT /88		
	Cria o Fundo Extraordinário da Ajuda à Reconstrução do Chiado	DL 356/88		
	Regula a concessão de auxílios financeiros do Estado às Autarquias Locais	DL 383/88		
	Constituição e atuação das Sociedades de Desenvolvimento Regional (SDR's)	DL 499/88		
	Qualificação dos técnicos a intervir nas áreas classificadas	DL 205/88		
1989	RAN (Reserva Agrícola Nacional)	DL 196/89		
	Amplia o apoio do RECRUA a todos os imóveis onde exista, pelo menos, um fôco suscetível de correção extraordinária das rendas.	DL 420/89	Amplia o apoio do Programa RECRUA (vem regular o RECRUA)	
1990	1ª Redação - Planos Municipais de Ordenamento do Território (reformula a legislação sobre a elaboração de planos de ocupação do solo da competência dos municípios) (Remete para a L 13/85 relativamente aos PP Salvaguarda)	DL 69/90		2º PDR Plano de Desenvolvimento Regional I QCA Quadro Comunitário de Apoio (1990-1993)
	REN (Reserva Ecológica Nacional)	DL 93/90		
	Alteração PRAUD (clarificar e aperfeiçoar o campo de intervenção do PRAUD)	Despacho 23/90	Alteração PRAUD	
	Permite a integração dos técnicos dos GTL's nos quadros de pessoal das Câmaras Municipais	DL 122/90		
	PROT	DL 367/90		
1991	Código das Expropriações	DL 438/91		
	Regime Licenciamento Municipal de Obras Particulares	DL 445/91		
	Lei dos Loteamentos	DL 448/91		
	Revoga o DL499/80 - constituição e atuação das Sociedades de Desenvolvimento Regional (SDR)	DL 25/91		Lei - Quadro das Regiões Administrativas (L 56/91)
1992	Alteração - REN	DL 213/92		
	Alteração - RAN	DL 274/92		
	Alteração - DL 69/90	DL 211/92		
	Reformula o RECRUA	DL 197/92	Reformula o Programa RECRUA	
	Atualização das rendas no âmbito do RECRUA	P 914/92	Atualização das rendas no âmbito do RECRUA	
1993	Rede Nacional de Áreas Protegidas	DL 19/93		
	Alteração - RGEU	DL 61/93		
	Programa PER	DL 163/93		
	Programa PCHE	DL 164/93		
	PRAUD / GTL	Despacho 19/93		

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
1994	Constituída a DGOTDU	DL 271/94	PROSIURB - Despacho 6/94 (Plano Estratégico das Cidades Médias) PROCOM Programa de Apoio à Modernização do Comércio - DL184/94 Lisboa Capital Europeia da Cultura	3º PDR Plano de Desenvolvimento Regional II QCA Quadro Comunitário de Apoio (1994-1999)
	PROSIURB	Despacho 6/94		
	Planos Estratégicos	Despacho 7/94		
	Cidades abrangidas pelo PROSIURB	Despacho 55/94 Despacho 84/95		
1995	Planos Especiais de Ordenamento do Território (PEOT)	DL 151/95		
	Áreas Urbanas de Gênese Ilegal (AUGI)	L 91/95		
	Alteração - REN	DL 79/95		
	Alteração - RAN	DL 278 / 95		
	Estabelece a qualificação oficial para a elaboração de PU, PP e projetos de operações de loteamento	DL 292/95		
1996	PEOT	L 5/96	Iniciativa URBAN (Intervenção Operacional Renovação Urbana - IORU) Comunicação CE nº94/c/180/02 (Publicada JOCE 1994)	
	Alteração RECRUA	DL 104/96		
	Programa REHABITA	DL 105/96		
	Programa RECRIPH	DL 106/96		
1997	Esquema do Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC)			
	PMOT	DL 155/97		
1998	Autoriza o Governo a legislar no âmbito da LBOTU	L 110/98		Lei das Finanças Locais L 42/98 e P 995/98
	Lei de Bases do Ordenamento do Território e do Urbanismo (LBOTU)	L 48/98	Projeto Urbano EXPO'98	
1999	Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)	DL 555/99	Documento EDEC (Comunidade Europeia)	Lei das Autarquias Locais L 159/99 e L 169/99
	Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)	DL 380/99		
	Alteração - AUGI	L 165/99		
	Código das Expropriações (Atualização)	L 168/99		
	Quadro de transferência de atribuições e competências para as autarquias locais	L 159/99		
	Estabelece novos quadros de competências e atribuições das autarquias locais	L 169/99		
2000	Programa SOLARH	DL 7/99		
	Alteração - RJIGT	DL 53/2000		
	Alteração PRAUD	Despacho 25113/2000		
	Novo RECRUA	DL 329 C/2000		
2001	Alteração - RJUE (Alteração - Republicação)	DL 177/2001	URBCOM (Sistema de Incentivos a Projetos de Urbanismo Comercial) P 317 B/2000	4º PDR Plano de Desenvolvimento Regional III QCA Quadro Comunitário de Apoio (2000-2006)
	Altera o DL 7/99 que aprovou o programa SOLARH	DL 39/2001		
	Bases da Política e Regime de Proteção e Valorização do Património (Plano de Pormenor de Salvaguarda)	DL 107/2001		
	Alteração - Código das Expropriações	L 13/2002		
2002	Altera o DL 39/2001 que regula o programa de apoio à realização urbana denominado "SOLARH", estabelecendo um regime especial aplicável às pessoas singulares beneficiárias do programa quando procedam à realização de obras na sua habitação permanente	DL 25/2002		
	Alteração - RJIGT	DL 310/2003		
2003	Autoriza o Governo a aprovar um regime excecional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e a prever o regime jurídico das sociedades de reabilitação urbana.	L 106/2003		
	Alteração PRAUD	Despacho 42/2003		
2004	Regime Excecional de Reabilitação Urbana (SRU)	DL 104/2004		
	Cria o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação, que regula a concessão de financiamento para a resolução de situações de grave carência habitacional	DL 135/2004		
2005	PEOT	P 137/2005		
	PMOT	P 138/2005		
2006	REN (Reserva Ecológica Nacional)	DL 180/2006		

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
2007	PNPOT (Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território)	L 58/2007 DR 80 A / 2007 DR 103 A / 2007	Política de Cidades (POLIS XXI) (Financiamento: QREN / BEI - JESSICA)	Período de programação (2007-2013) Lei das Finanças Locais L 2/2007 (revoga L 42/98)
	LBPOU Primeira alteração à L48/98 que estabelece as bases da política de ordenamento do território e de urbanismo.	L 54/2007		
	Observatório do Ordenamento do Território e do Urbanismo	DR 54/2007		
	Alteração - RJUE (Alteração - Republicação)	L 60/2007		
	Primeira alteração ao DL 135/2004 que aprova o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação e regula a concessão de financiamento para resolução de situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional.	DL 54/2007		
2008	Código das Expropriações (Alteração - Republicação do DL 168/99)	L 56/2008	Comissão Europeia apresenta o documento "Europa 2020. Estratégia para um crescimento inteligente sustentável e inclusivo."	
2009	RAN (Reserva Agrícola Nacional)	DL 73/2009		
	Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana	L 95-A/2009		
	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (Implementa o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana - PPRU)	DL 307/2009		
	Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.	DL 309/2009		
	Estabelece critérios uniformes de classificação e reclassificação do solo, de definição de utilização dominante, bem como das categorias relativas ao solo rural e urbano, aplicáveis a todo o território nacional	D Regulamentar 11/2009		
	Fixa a cartografia a utilizar nos instrumentos de gestão territorial, bem como na representação de quaisquer condicionantes	D Regulamentar 10/2009		
	Estabelece conceitos técnicos nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo	D Regulamentar 9/2009		
	Alteração - RJIGT (Alteração - Republicação)	DL 46/2009		
	Alteração - RJIGT	DL 181/2009		
2010	Procede à décima alteração ao DL 555/99 que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação e procede à primeira alteração ao DL 107/2009	DL 26/2010		
	Primeira alteração, por apreciação parlamentar, DL 26/2010 que procede à décima alteração ao DL 555/99 que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação, e procede à primeira alteração ao DL 107/2009	L 28/2010		
2011	Alteração - RJIGT	DL 2/2011		
	Primeira alteração ao DL 309/2009 que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.	DL 115/2011		
	(Fim do prazo de 2 anos de conversão das ACRRU's em ARU's)			
2012	1ª Alteração ao RJRU 54ª Alteração ao Código Civil (Alteração - Republicação)	L32/2012	Guimarães "Capital Europeia da Cultura 2012"	
	Aprova o regime jurídico da reorganização administrativa territorial autárquica	L 22/2012		
	Segunda alteração ao DL 309/2009 que estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime das zonas de proteção e do plano de pormenor de salvaguarda.	DL 265/2012		
2013	Recomenda ao Governo medidas para o relançamento do setor da construção civil e imobiliário	Resolução da Assembleia da República 58/2013		Regime financeiro das autarquias locais L 73/2013 Estabelece o regime financeiro das autarquias locais e das entidades intermunicipais
	Aprova o regime excecional de extensão de prazos previstos para a execução de obras, a caducidade de licença ou admissão de comunicação prévia e a apresentação de requerimento do respetivo alvará de licenciamento ou de autorização de utilização, previstos nos artigos 58.º, 59.º, 71.º e 76.º DL 555/99	DL 120/2013		
2014	Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo	L 31/2014		Período de programação 2014-2020 PORTUGAL 2020 (janeiro/2014 - apresentação formal) (julho/2014 - documento final)
	RERU Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional	DL 53/2014		
	Alteração - RJUE (Alteração - Republicação)	DL 136/2014		

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

ANO	DIPLOMAS		PROGRAMAS	CONTEXTO ECONÓMICO
	2ª Alteração - RJRU (nº1, Art.53-C / nº2 e nº4, Art.53-F / nº2, Art.53-G) Alteração DL 136/2006, 08-08 (Art.3)			
	Retifica o DL 136/2014, que procede à décima terceira alteração ao DL 555/99 que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (Fim do prazo de 5 anos de conversão das áreas de intervenção das SRU's em ARU's)	Declaração de Retificação 46-A/2014		
2015	Identifica os elementos instrutórios dos procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação e revoga a Portaria 232/2008	Portaria 113/2015		
	PO SEUR Regulamento Específico Programa Operacional	Portaria 57-B /2015		
	PO Competitividade e Internacionalização			
	PO Inclusão Social e Emprego			
	PO Capital Humano			
	Revisão - RJGT	DL 80/2015		
	Aprova a Estratégia Nacional para a Habitação (ENH)	Resolução Conselho Ministro 48/2015		
2016				
2017				
2018				
2019				
2020				
2021				
2022				Até 31 Dez./2023 Elegibilidade dos Programas Operacionais
2023				

Instrumentos de gestão territorial				LEGENDA
Financiamento				

Fontes:

- AA. VV. - *Urbanidade e Património*. Lisboa: IGAPHE/URBE, 1998.
- CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*. Coimbra: Livraria Almedina, 2001.
- LOBO, Manuel Costa - *Administração Urbanística. Evolução legal e sua prática*. Lisboa: IST Press, 2001.
- <https://www.portugal2020.pt/Portal2020/programas-operacionais-portugal-2020-2>

A.I.4 b) | Ações introduzidas pelos diplomas legais no planeamento urbanístico em Portugal

	DL 10 (1865)	DL 24802 (1934)	DL 33921 (1944)	DL 35931 (1946)	DL 560/71 DL 560/71	DL 208/82	DL 69/90	DL 48/98	DL 380/99
Definição de objetivos		●	●			●	●	●	●
Planos expeditos /prazos máximos		●	●		●		●		●
Alternativas / cenários		●	●			●	●		●
Conteúdos obrigatórios		●	●		●	●	●	●	●
Licenciamento vinculativo	●		●	●	●	●	●		●
Participação pública	●	●		●	●	●	●	●	●
Indicações de viabilidade técnico-económica						●			●
Política de solos	●		●						●
Concentração intersetorial		●	●			●	●	●	●
Cooperação intermunicipal		●	●		●	●		●	●
Monitorização / Avaliação			●						●
Promoção dos técnicos de planeamento	●	●	●				●		
Sanções	●	●	●		●		●		●
Revisão dos Planos					●	●	●		●
Revogação de legislação anterior					●	●	●		●

Fontes:

- AMADO, Miguel Pires - *Planeamento Urbano Sustentável*. Casal de Cambra: Caleidoscópio-Edição de Artes Gráficas, SA, 2005. (Coleção Pensar Arquitetura)


A.1.5 | Programas de apoio técnico e financeiro: PRID

<p>PRID Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (1976-1983) - EXTINTO</p>	<p><u>DESCRIÇÃO:</u></p> <p>O Fundo de Fomento da Habitação (FFH) lança o Programa Especial para a reparação de fogos ou imóveis degradados (PRID) destinado à concessão de empréstimos e subsídios para obras de reparação, conservação e beneficiação do património habitacional nacional público e privado, urbano ou rural, incluindo as relativas à ligação às redes de abastecimento de água, eletricidade e esgotos.</p> <p>A sua aplicação teve muito pouco sucesso devido à morosidade do processo de acesso aos créditos e dificuldade de recuperação dos investimentos.</p> <p><u>DIPLOMA(S):</u></p> <p>Decreto-Lei nº704/76, 30 setembro "Autoriza o Fundo de Fomento da Habitação a constituir um programa especial para a reparação de fogos ou imóveis em degradação"</p> <p><u>Relançado:</u> Decreto-Lei nº449/83, 12 dezembro "Autoriza a Caixa Geral de Depósitos, o Crédito Predial Português, o Montepio Geral - Caixa Económica de Lisboa e o Fundo de Apoio ao Investimento para Habitação (FAIH) a concederem financiamento, a longo prazo, às câmaras municipais para o relançamento do programa para a recuperação de imóveis em degradação (PRID) afetos a fins habitacionais"</p> <p>Portaria nº1077/83, 31 dezembro "Regulamenta a concessão de financiamento pelas instituições de crédito às câmaras municipais para o relançamento do Programa para a Recuperação de Imóveis em Degradação (PRID) afetos a fins habitacionais"</p> <p><u>COMPARTICIPAÇÕES E FINANCIAMENTO:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Concessão de empréstimos e subsídios; - Linha de crédito dirigida às câmaras municipais e privados para incentivar a execução de obras (conservação / reparação / reabilitação); - O programa foi regionalizado com atribuição de dotações concelhias em relação a cada ano económico do plano, na base do inventário por concelho dos fogos desocupados ou habitados, carecidos de intervenção, com a previsão da verba global necessária aos trabalhos a efetuar. <p><u>OBSERVAÇÕES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Para realizar o inventário e organizar a atribuição de verbas por concelho o FFH organizou grupos de trabalho ou comissões em articulação com as câmaras municipais, juntas de freguesia, associações ou comissões de moradores, sindicatos e associações patronais ligadas ao setor da construção. <p><u>Rubricas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) Obras de conservação, reparação ou beneficiação a efetuar pela câmara municipal do seu património habitacional próprio; b) Obras de conservação, reparação ou beneficiação a efetuar pela câmara municipal em substituição dos senhorios; c) Empréstimos a conceder diretamente aos particulares para financiamento de obras de reparação, conservação ou beneficiação de habitações quer habitadas pelos proprietários, quer arrendadas. - Competia às câmaras municipais toda a gestão de ordem técnica e administrativa relativa às obras de conservação, reparação ou beneficiação, tanto na fase de elaboração ou apreciação dos processos de obras como durante a execução dos trabalhos e até à sua total conclusão.
------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - *Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: LNEC, 1993.
- ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Tese de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.

A.1.6 | Programas de apoio técnico e financeiro: PRU

<p>PRU Programa da Reabilitação Urbana (1985- - EXTINTO</p>	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>Programa que se destinava à racionalização dos recursos do parque habitacional construído ou a construir, com vista ao bom funcionamento das estruturas urbanas existentes e evitando ruturas sociais indesejáveis, através da concessão de apoio técnico e financeiro às autarquias cuja candidatura seja aceite, concretizado em contratos de assistência técnica e contratos de colaboração financeira.</p> <p>DIPLOMA(S):</p> <p>Despacho 4/SEHU/85, 22 janeiro (Publicado Diário da República II Série, nº29 (04-02-1985), pp.1158-1159)</p> <p>COMPARTICIPAÇÕES E FINANCIAMENTO:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A Secretaria de Estado da Habitação e Urbanismo cria um programa de reabilitação urbana, suportado pelas disponibilidades definidas anualmente pelo PRID e por dotações nos orçamentos da Direção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU), pelo Instituto Nacional da Habitação e da Comissão Liquidatária do Fundo de Fomento da Habitação que apoiará as iniciativas que sejam submetidas pelas autarquias locais. - Apoio técnico e financeiro aos municípios concretizado em: <ul style="list-style-type: none"> • Contratos de assistência técnica (especificava os técnicos que constituíam o gabinete técnico local e a comparticipação financeira a cargo da DGPU) • Contratos de colaboração financeira compreende: (i) a programação trienal das dotações PRID afetas à execução do programa de reabilitação pela entidade financiadora com o acordo do INH, (ii) o montante de comparticipação nos custos das obras de infraestruturas até 50% do mesmo, (iii) as participações específicas de outros organismos centrais na construção ou aquisição e adaptação de espaços para a instalação de equipamentos, (iv) o montante do financiamento acordado pelo INH a conceder ao município para aquisição e realização de obras nas habitações consideradas indispensáveis à boa execução do programa. <p>OBSERVAÇÕES:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visava apoiar as Autarquias Locais através de apoio financeiro à reabilitação e promover a criação de gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana. - Período de lançamento de dois anos. - A estrutura técnica mínima do gabinete técnico local deveria garantir: a elaboração e acompanhamento dos projetos, direção de obra, gestão financeira e apoio social adequados à dimensão e características da operação. <p>PRU / Distribuição espacial das candidaturas:</p>  <p>Fonte: PINHO, Ana - Documentação da Ação de Formação "Reabilitação Urbana". Lisboa: OA/SRS, fevereiro 2009.</p>
--------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - *Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: LNEC, 1993.
- ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Tese de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
- PINHO, Ana Cláudia da Costa - *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, maio 2009. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico.
- PINHO, Ana - Documentação da Ação de Formação "Reabilitação Urbana". Lisboa: AO/SRS, fevereiro 2009.
- Despacho 4/SEHU/85, *DR II Série*, nº29 (04-02-1985), pp.1158-1159).

A.1.7 | Programas de apoio técnico e financeiro: PRAUD

<p>PRAUD Programa da Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas - SUSPENSO</p>	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>Destina-se a conceder apoio às câmaras municipais cuja candidatura tenha sido selecionada para operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas ou para ações de preparação e/ou acompanhamento de operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas através da instalação e funcionamento de GTL's.</p> <p>A gestão do Programa PRAUD OBRAS e GTL é assegurada pela Direção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, em estrita colaboração com as Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional da área de intervenção (CCDR's), que fazem o acompanhamento das operações de reabilitação ou renovação urbanas, bem como da atividade dos GTL's.</p> <p>DIPLOMA(S):</p> <p>Despacho Nº1 SEAOT/88, 20 de janeiro</p> <p>Despacho Conjunto, 8 de junho de 1988</p> <p>Decreto-Lei nº122/90, 14 de abril</p> <p>Despacho nº 23/90, 21 de novembro</p> <p>Despacho Nº19/93, 21 de maio</p> <p>Despacho nº 42/2003, 2 de janeiro</p> <p>Secretário de Estado Adjunto e do Ordenamento do Território</p> <p>COMPARTICIPAÇÕES E FINANCIAMENTO:</p> <p>PRAUD/OBRAS <u>Operações de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas:</u> Apoio financeiro consiste numa comparticipação a fundo perdido até ao limite de 25%.</p> <p>GTL's <u>Instalação e funcionamento GTL's:</u> Apoio financeiro consiste numa comparticipação a fundo perdido até ao limite de 75%.</p> <p>OBSERVAÇÕES:</p> <p><u>Apresenta duas vertentes distintas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uma, de cariz instrumental, que apoia a criação de gabinetes técnicos, formados por equipas pluridisciplinares, que na dependência das câmaras municipais assegurem a elaboração de estudos, projetos e ações que preparem e antecedem as operações de reabilitação e conservação abrangidas pelo programa - são os GTL's, Gabinetes Técnicos Locais. - Outra, relativa a operações materiais de reabilitação ou renovação de áreas urbanas degradadas que se designa por PRAUD-OBRAS, traduzida numa comparticipação dos custos da operação, suportados pela autarquia. <p>PRU - PRAUD / Distribuição espacial dos GTL (1985/2002)</p> <p>Fonte: PINHO, Ana - Documentação da Ação de Formação "Reabilitação Urbana". Lisboa: OA/SRS, fevereiro 2009.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. - *Manual de apoio à reabilitação dos edifícios do Bairro Alto*. Lisboa: LNEC, 1993.
- ALFREDO, Julieta Cristina Cruz - *Planeamento e Gestão em Zonas Históricas. Estratégias, Políticas e Critérios de Intervenção*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Faculdade de Engenharia, Universidade do Porto, novembro 1997 Tese de Mestrado em Planeamento e Projeto do Ambiente Urbano.
- PINHO, Ana Cláudia da Costa - *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana. Análise da experiência portuguesa dos Gabinetes Técnicos Locais*. Lisboa: Universidade Técnica de Lisboa, maio 2009. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico.
- PINHO, Ana - Documentação da Ação de Formação "Reabilitação Urbana". Lisboa: AO/SRS, fevereiro 2009.

A.1.8 | Modelos de gestão: A Iniciativa Comunitária URBAN

URBAN Iniciativa Comunitária URBAN	URBAN II (2000-2006)
	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>URBAN II Apoiar a revitalização e a requalificação de áreas urbanas com fortes sinais de elevada degradação social e urbana.</p> <p><u>Área de intervenção em Portugal:</u></p> <p>1 - Porto/Gondomar 2 - Lisboa: Vale de Alcântara 3 - Lisboa: Amadora (Damaia/Buraca): Cova da Moura</p>
	<p>ZONAS ELEGÍVEIS</p> <p>URBAN II As áreas que se encontrem em situação crítica relativamente a, pelo menos, <u>três</u> dos seguintes critérios:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Desemprego de longa duração b) Escassa atividade económica; pobreza e exclusão social; c) Necessidade de reconversão; d) Presença de imigrantes e minorias; e) Baixo nível de instrução e abandono escolar; f) Criminalidade e delinquência; g) Ambiente degradado; h) Evolução demográfica desfavorável. <p>Exemplos de áreas urbanas em crise, alvo de URBAN II: Bairros sociais degradados, núcleos de barracas e construções precárias, zonas industriais desativadas, áreas de construção clandestina, centros históricos.</p>
	<p>FINANCIAMENTO:</p> <p>URBAN II - 700 Milhões de Euros para 70 Programas</p> <p><u>Área de intervenção em Portugal:</u></p> <p>1 - Porto/Gondomar Um investimento total de 14 454 mil Euros e um apoio comunitário 10 124 mil Euros.</p> <p>2 - Lisboa: Vale de Alcântara Um investimento total de 10 254 mil Euros e um apoio comunitário 5 664 mil Euros.</p> <p>3 - Lisboa: Amadora (Damaia/Buraca): Cova da Moura Um investimento total de 5 089 mil Euros e um apoio comunitário 3 562 mil Euros.</p>
	<p>MODELO DE GESTÃO</p> <p>Programa / Gestão Global</p>
	<p>MODELO DE GESTÃO: PARCERIA</p> <p>URBAN II Gestor do Programa - Comissão de Coordenação e de Desenvolvimento Regional (CCDR) Único responsável perante a CE pela eficiência e regularidade da gestão e execução do programa, apoiado nos aspetos técnicos e administrativos relativos ao desempenho das suas competências por uma Estrutura de Apoio Técnico e pelo Comité de Direção.</p> <p>Comité de Direção presidido pelo Gestor do Programa, integra um representante da Câmara Municipal podendo integrar um representante da Comissão Europeia, na qualidade de observador.</p>

Fontes:
 - GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A.1.9 | Modelos de gestão: *Programa de Revitalização Urbana (PRU)*

<p>Programa de Revitalização Urbana (PRU)</p>	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>Apoiar a revitalização e a requalificação de áreas urbanas caracterizadas por degradação social e económica resultantes dos efeitos negativos de processos de declínio económico e urbano.</p> <p><u>Área de intervenção em Portugal:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - Porto/Gondomar 2 - Lisboa: Vale de Alcântara 3 - Lisboa: Amadora (Damaia/Buraca): Cova da Moura <p>ZONAS ELEGÍVEIS</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Setúbal - ORUS 2. Vale de Amoreira (Moita) 3. Nova Almada Velha (Almada) 4. Bairros da Torre/ Cruz da Guia (Cascais) 5. Núcleo Urbano de Aqualva e Zona Envolvente (Sintra) 6. Bairro Olival de Fora (Vila Franca de Xira) 7. Centro Histórico (Coimbra) 8. Marinhãs de Silvalde (Espinho) 9. Caxinas e Poça da Barca (Vila do Conde) 10. Zona de Couros/ Entre Avenidas (Centro Urbano de Guimarães) 11 Zona do Centro Histórico (Braga) <p>FINANCIAMENTO:</p> <p>O quadro de financiamento beneficiou de uma gestão conjunta do Programa, com processamento integrado de despesa realizada, com uma afetação de recursos subordinada às necessidades efetivas de cada um dos Sub-programas. Os processamentos às Câmaras Municipais sequenciaram as transferências efetuadas pelo BEI provenientes do Mecanismo Económico Europeu para o estado Português.</p> <p>MODELO DE GESTÃO</p> <pre> graph TD subgraph Entidades A[Ministério do Planeamento e Administração do Território] B[DGDR Gestor Nacional] C[Unidade de Gestão] D[Câmara Municipal] E[Estrutura Local de Gestão] end subgraph Funcoes F1[Planeamento, concepção e desenho do Programa] F2[Coordenação e acompanhamento das diversas Operações] F3[Aprovação dos projectos] F4[Controlo da execução das Operações] F5[Entidade Gestora da Operação] F6[Elaboração dos Planos de Acção e dos Relatórios de execução] F7[Dinamização dos actores locais, selecção dos projectos locais, controlo da execução] F8[Estabelecimento de parcerias para uma actuação concertada, potenciação de sinergias (PER; EQUAL; PO; etc...)] end A --> B B <--> C C <--> D D --> E A -.-> F1 B -.-> F2 C -.-> F3 D -.-> F4 E -.-> F5 E -.-> F6 E -.-> F7 E -.-> F8 subgraph Programa G1((Gestão Global)) end subgraph Operacoes G2((Gestão Local)) end G1 --> G2 G2 --> E E --> G2 G2 --> G1 E --> F subgraph F [Mix Territórios - Mix População - Mix Actividades] end </pre>
	<p>CONCEÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> -A lógica do programa: integrando reabilitação física e social; -A capacidade de os programas desencadearem ações em vários domínios; -Uma boa capacidade estratégica na elaboração dos diagnósticos; -A complementaridade com outras intervenções urbanas (IORU, POLIS). <p>EXECUÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none"> -A implantação de equipamentos na área económica e o desencadeamento de ações nessas áreas (formação, criação de empresas, etc); -A implantação de equipamentos da área social; -A criação de sinergias face a outras intervenções e o impacto positivo no investimento privado; -A clara melhoria dos espaços públicos permitindo outras formas de apropriação pelas populações.

	<p>GESTÃO E PARTICIPAÇÃO</p> <ul style="list-style-type: none">- Resultados mais favoráveis nas ações estruturadas em sistemas de parceria;- Efeito catalisador dos investimentos associando entidades públicas e privadas;- Bom envolvimento da entidade gestora (DGDR);- Capacidade técnica local e boa integração do gabinete PRU com as equipas municipais;- Fomento de sinergias sociais com parceiros e moradores
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A.I.10 | Modelos de gestão: Programa PROQUAL
- Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML

<p>PROQUAL Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da AML</p>	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>PROQUAL da Área Metropolitana de Lisboa - AML consiste na Medida 1.5 - ações específicas de valorização territorial, do Programa Operacional da Região de Lisboa e Vale do Tejo.</p> <p>Objetivo Geral: Promover uma área metropolitana urbanística e socialmente qualificada, mais equilibrada e sustentável, através da conceção de um programa tematicamente coerente de investimentos multi-setoriais de natureza infraestrutural e imaterial;</p> <p>Objetivos Específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reduzir os desequilíbrios territoriais e as tendências de desqualificação social urbanística; - Introduzir dinâmicas de reequilíbrio social e reforçar os mecanismos de coesão social; - Assegurar condições de habitabilidade, de sociabilidade e de integração social das populações; - Assegurar condições de formação profissional, de emprego e empregabilidade, com vista à (re)inserção profissional, à valorização dos recursos humanos disponíveis e ao desenvolvimento do Mercado Social de Emprego; - Criar novas centralidades e dinamizar as atividades económicas através da criação de estruturas de apoio e reforçar a iniciativa empresarial (micro empresas e pequenas e médias empresas); - Melhorar as condições de acessibilidade e de mobilidade, no sentido de reforçar a integração urbana das áreas de intervenção; - Aumentar a capacidade institucional, de planeamento e gestão urbana e de participação cívica nos processos que conduzam à melhoria do ambiente urbano. <p>ZONAS ELEGÍVEIS</p> <p>Áreas suburbanas caracterizadas pela inexistência ou degradação dos espaços públicos, apresentando um tecido urbano desintegrado, dificuldades nas acessibilidades, degradação do parque habitacional e do património cultural, forte concentração residencial e pouca diversidade funcional, não modernização ou desadequação das infraestruturas de suporte à vida local e insuficiência de equipamentos cívicos sociais.</p> <p>Zonas com níveis urbanísticos precários, acompanhados de indicadores sociais reveladores de debilidades ao nível da instrução, da frequência do ensino, da formação e do emprego, bem como de fenómenos de exclusão social e insegurança e, particularmente, de uma quase ausência de vida pública e identidade locais.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Concelho da Amadora / Zona da Brandão 2. Concelho de Loures / Zona de Sacavém e Prior Velho 3. Concelho da Moita / Zona da Baixa da Banheira e Vale da Amoreira 4. Concelho de Odivelas / Zona de Odivelas 5. Concelho de Oeiras / Zona da Outurela e Portela 6. Concelho de Setúbal / Zona da Belavista e envolvente <p>Concelho de Vila Franca de Xira / Zona do Bom sucesso e Arcena</p> <p>FINANCIAMENTO:</p> <p>Administração Local: 35% (14 milhões de contos)</p> <p>Administração Central: 65%</p> <p>- Ministério do Planeamento: 15 milhões de contos</p> <p>- Outros Ministérios: 11 milhões de contos</p> <p>(Não se veio a concretizar este financiamento - foi um pouco menor a verba disponível.)</p> <p>MODELO DE GESTÃO</p> <p>Programa / Gestão Global</p> <p>Funções:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planeamento, concepção e desenho do Programa - Apoio à tomada de decisão, monitorização e aprofundamento do Programa, apoio ao Gestor do Programa - Concertação inter-setorial e territorial - Orientações políticas - Coordenação e acompanhamento das diversas Operações: decisão sobre aprovações e financiamentos, informação para a gestão das Operações; coordenação estratégica - Aprovação financeira dos projectos - Programação, gestão operacional e execução da Operação - Operações: coordenação estratégica - Apresentação e criação dos projectos - Monitorização da Operação - Dinamização das ações locais, estabelecimento de parcerias - Mobilização da participação cívica - Propõe e apoia projectos - Acompanha resultados
-------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>MODELO DE GESTÃO: PARCERIA</p> <p>A gestão das Operações de Qualificação será feita a dois níveis, individualizáveis mas complementares: ao nível do Programa, que as enquadra, e ao nível de cada Operação.</p> <p>Ao <u>nível do Programa</u> enquadra-se no Eixo 1 do Programa Operacional Regional de Lisboa e Vale do Tejo (PORLVT), a sua gestão global (conjunto das Operações) é da responsabilidade, em primeiro lugar, do Gestor do Eixo 1 e, consequentemente, do Gestor do PORLVT.</p> <p>Criação de uma Comissão de Acompanhamento (para o conjunto das Operações), que apoiará o Gestor do PORLVT na tomada de decisão, na monitorização e aprofundamento do Programa e na concertação inter-setorial e territorial.</p> <p>Esta Comissão, de carácter consultivo, será presidida por representante da Ministra do Planeamento e integra representantes dos Ministérios associados às Operações - Trabalho e Solidariedade, Educação, Equipamento Social, Economia e outros Ministérios que seja considerado relevante associar -, da CCRLVT, da Junta Metropolitana e dos Municípios com Operações de Qualificação.</p> <p>Ao <u>nível de cada Operação</u>, será gerido por uma Equipa Técnica Local (ETL), sob a chefia de um Diretor, com experiência e capacidade de gestão, que reporta aos responsáveis da CCDR e da Câmara respetiva. Esta Equipa deverá ser pluridisciplinar e de dedicação exclusiva, com experiências profissionais que facilitem a integração social, física e urbanística, com complementaridade de competências.</p> <p>Responsabilidades da ETL:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) programação e execução física e financeira de acordo com o Programa Estratégico (PE) e os regulamentos definidos; b) organização do sistema de informação de apoio à tomada de decisão, à apresentação de contas e à resolução de problemas; c) monitorização do funcionamento e dos resultados dos projetos; d) acompanhamento de obra e análise de projetos de execução; e) identificação de oportunidades e organização de ações e projetos f) (reabilitação social e económica); g) elaboração de propostas de contratação de serviços; h) preparação e organização de informação. <p>Cada Operação poderá, se necessário, contar com uma Assessoria Técnica que apoiará a execução dos projetos (em colaboração com a ETL), a concertação institucional e setorial e disponibilizará a informação necessária.</p> <p>O modelo de gestão integra ainda uma Comissão Local de Parceiros, que terá como responsabilidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a promoção da participação cívica através, nomeadamente, da mobilização dos cidadãos e das organizações locais para a participação em projetos socio-culturais e educativos; b) a disponibilização de informação pertinente do ponto de vista da articulação de intervenções; c) o acompanhamento da Operação ao nível do seu funcionamento e resultados; a participação em reuniões convocadas pelo Diretor da Operação; e) a participação em ações previstas nas Operações.
	<p><u>Abordagem integrada e coerente a áreas com graves problemas sóciourbanísticos</u></p> <p>- o PROQUAL, ao obrigar à apresentação de um documento estratégico e de um programa de ação para cada uma das Operações, promove o desenvolvimento de uma metodologia de trabalho onde as várias dimensões das questões urbanas são abordadas de uma forma integrada;</p> <p><u>Melhoria da qualidade de vida urbana</u></p> <p>- considerando que as áreas onde decorrem as Operações PROQUAL apresentam carências várias - equipamentos, espaços verdes ordenados, espaço público qualificado, ... - os projetos já concretizados constituem uma importante mais-valia para as populações;</p> <p><u>Envolvimento Direto das Associações Locais e da População</u></p> <p>- tentando evitar erros cometidos no passado, algumas Câmaras Municipais optaram por contratualizar com as associações locais a gestão de equipamentos e/ou o aproveitamento de espaços verdes. Desta forma, as populações sentem-se envolvidas nos projetos, assegurando elas próprias a vigilância e a manutenção destes locais, evitando ou minimizando eventuais atos de vandalismo.</p>

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A.I.11 | Modelos de gestão: POLIS

- Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades

<p>POLIS Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades</p>	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p>Melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções nas vertentes urbanísticas e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional.</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desenvolver grandes operações integradas de requalificação urbana com uma forte componente ambiental; - Desenvolver ações que contribuam para a requalificação e revitalização de centros urbanos, que promovam multi-funcionalidade desses centros e que reforcem o seu papel na região em que se inserem; - Apoiar outras ações de requalificação que permitam melhorar a qualidade do ambiente urbano e valorizar a presença de elementos ambientais estruturantes, tais como frentes de rio ou de costa; - Apoiar iniciativas que visem aumentar as zonas verdes, promover áreas pedonais e condicionar o trânsito automóvel em centros urbanos; - Valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento. <p>ZONAS ELEGÍVEIS</p> <p><u>Zonas que apresentem alguns destes problemas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Esvaziamento da função residencial dos centros históricos, que atravessam em muitos casos processos paralelos de "terciarização", de desertificação, de abandono e degradação; - Processo acelerado de degradação de património edificado, em vastas zonas do "casco" urbano, nas periferias mais antigas e nos bairros sociais associado à inexistência de estímulos de mercado à reabilitação urbana (vd. impacto das opções tomadas há décadas quanto ao regime de arrendamento urbano, sem acautelar medidas de conservação dos imóveis); - Intensificação das extensões suburbanas, muitas vezes realizadas de modo caótico, desprovidas, ou com deficiência, de infraestruturas técnicas e sociais e com fracas condições de vivência urbana; - Segmentação etária do espaço das Grande Lisboa e do Grande Porto, com os "centros" destas grandes áreas urbanas a envelhecerem acentuadamente, e as novas gerações a serem deslocadas para "coroas suburbanas" cada vez mais distantes; - Crescente congestionamento do trânsito, associado, pelo menos em parte, ao crescimento dos movimentos pendulares habitação-emprego; - Degradação acelerada da paisagem urbana, com destaque para a escassez de espaços verdes e de espaços públicos, atrofiados pela dinâmica de construção compacta, ou desvirtuados pelo uso crescente do transporte privado. <p><u>Zonas selecionadas:</u> Viana do Castelo; Bragança; Vila Real; Vila do Conde; Matosinhos; Porto; Chaves; Vila Nova de Gaia; Aveiro; Coimbra; Viseu; Guarda; Covilhã; Castelo Branco; Leiria; Sintra (Cacém); Tomar; Setúbal; Costa da Caparica; Beja; Albufeira; Silves.</p> <p>Componentes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Operações integradas de requalificação Urbana e Valorização ambiental 2) Intervenções em cidades com áreas classificadas como Património Mundial 3) Valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento 4) Medidas complementares para melhorar as condições urbanísticas e ambientais das cidades: <p>Linhas de Intervenção:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Apoio a novas formas de mobilidade no espaço urbano; b) Apoio à instalação de sistemas de monitorização e gestão ambiental; c) Apoio à valorização urbanística e ambiental na envolvente de estabelecimentos de ensino; d) Apoio a ações de sensibilização ambiental; e) Apoio a outras ações com impacto positivo na qualidade de vida urbana; <p>FINANCIAMENTO:</p> <p>Componente 1 - Operações integradas de requalificação Urbana e Valorização ambiental: 78,12%</p> <p>Componente 2 - Intervenções em cidades com áreas classificadas como Património Mundial: 2,5%</p> <p>Componente 3 - Valorização urbanística e ambiental em áreas de realojamento: 6,25%</p> <p>Componente 4 - Medidas complementares para melhorar as condições urbanísticas e ambientais das cidades: 13,13%</p> <p>MODELO DE GESTÃO</p> <p><i>(Exemplo 1)</i></p> <p>Região Norte: O Modelo de Gestão do Programa Polis foi atribuído a empresas S.A., designadamente: Gestão contratada à Parque EXPO- nas intervenções Polis em Viana do Castelo, em Matosinhos e em Vila Nova de Gaia; Gestão contratada a outras empresas- nas intervenções Polis em Bragança, Chaves, Vila do Conde e Vila Real; Gestão da Intervenção no Porto atribuída à Porto 2001/ Casa da Música.</p> <p><i>(Exemplo 2)</i> Lisboa e Vale do Tejo: Sociedades de Capitais Públicos (Estado/Municípios), nomeadamente nas intervenções Polis em Tomar, Cacém, Costa da Caparica e Setúbal.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(Exemplo 3)</p> <p><u>Algarve:</u></p> <p>Sociedades Polis, S.A., tanto em Silves como em Albufeira.</p> <p>Em Silves a gestão das infraestruturas criadas será feita pelos serviços Municipalizados já existentes</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Fontes:

- GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das actuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

A.I.12 | Modelos de gestão: Política de Cidades POLIS XXI

Política de Cidades POLIS XXI	<p>DESCRIÇÃO:</p> <p><u>Período de Implementação:</u> 2008-2013</p> <p><u>Entidade Promotora:</u> Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território</p> <p><u>Destinatários:</u></p> <p><u>Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU)</u> Atores comprometidos com um protocolo de Parceria para a Regeneração Urbana liderado pelo Municípios. (Município, serviços desconcentrados da administração central, empresas, ONG, etc.)</p> <p><u>Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação (RUCI)</u> Atores envolvidos numa estratégia partilhada de competitividade, inovação e internacionalização de cidades ou redes de cidades. (Municípios, instituições de ensino superior, centros de I&D, empresas, associações empresariais, etc.)</p> <p><u>Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano (AIDU)</u> Serviços Públicos da Administração Central, Municípios e suas associações, Instituições de Ensino Superior e de I&D, Empresas Públicas e Setor Empresarial Local, Entidades Privadas sem Fins Lucrativos, outras Entidades privadas no quadro de parcerias público privadas.</p>
	<p>OBJETIVOS PRINCIPAIS</p> <p>_ Qualificar e integrar os distintos espaços de cada cidade, visando um funcionamento urbano globalmente inclusivo, coerente e sustentável e mais informado pela participação dos cidadãos;</p> <p>_ Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural e económico de cada cidade, no sentido de aumentar o leque de oportunidades individuais e coletivas e, assim, reforçar o papel regional, nacional e internacional das aglomerações urbanas;</p> <p>_ Qualificar e intensificar a integração da cidade na região envolvente, de forma a promover relações de complementaridade mais sustentáveis entre espaços urbanos e rurais e a dotar o conjunto de cada cidade região de um maior potencial de desenvolvimento;</p> <p>_ Inovar nas soluções para a qualificação urbana, promovendo as que se orientem por princípios de sustentabilidade ambiental, de eficiência e reutilização de infraestruturas e dos equipamentos existentes em detrimento da construção nova, de exploração das oportunidades oferecidas pelas novas tecnologias e de capacitação das comunidades e desenvolvimento de novas formas de parceria público-privada.</p>
	<p>FONTES DE FINANCIAMENTO:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Programa de Financiamento para o Acesso à Habitação (PROHABITA) 2) PROREABILITA 3) Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) 4) Fundo de Coesão 5) Banco Europeu de Investimento (BEI) 6) Mecanismo Financeiro do Espaço Económico Europeu (EEE)
	<p>IMPLEMENTAÇÃO</p> <p><u>Problemas Urbanos Associados</u></p> <p><u>Forte concentração populacional em áreas urbanas</u> 60% da população reside em áreas urbanas</p> <p><u>Reforço do papel das áreas urbanas</u> Necessidades de as cidades se afirmarem como espaços ativos de competitividade, cidadania e qualidade de vida</p> <p><u>Metas Associadas a cada Objetivo (Instrumento de política)</u></p> <p><u>Parcerias para a Regeneração Urbana (PRU)</u> 60 operações de regeneração urbana até 2015</p> <p><u>Redes Urbanas para a Competitividade e a Inovação (RUCI)</u> 31 cidades envolvidas em redes e/ou programas estratégicos para competitividade, inovação e internacionalização até 2015</p> <p><u>Ações Inovadoras para o Desenvolvimento Urbano (AIDU)</u> 75 projetos inovadores de desenvolvimento urbano até 2015</p>

Fontes:
COMISSÃO EUROPEIA (Direção Geral da Comissão Europeia para a Política Regional) - *Desenvolvimento Urbano Sustentável em Portugal: uma Abordagem Integrada*. [em linha] 2011
Consultado em 25 de junho de 2015].
Disponível em WWW:
<URL: http://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/portal/pt/portal/docs/noticias/FinaReport_PT18Outx1x_x1x.pdf>

A.I.13 | Análise dos Programas: Ponto Fortes / Pontos Fracos

PROGRAMAS			
	URBAN (URBAN II)	PRU	PROQUAL
PONTOS FORTES	<p>Lisboa: Vale de Alcântara Exemplos positivos de estratégias ofensivas baseadas em estímulos às associações locais (aparentemente frágeis, mas que se posicionam como uma oportunidade) e na promoção das atividades económicas (constituídas por residentes ou resultantes da atração de investidores externos), que procuram tirar partido do processo de requalificação, da localização e da presença de população jovem.</p> <p>Amadora (Damaia/Buraca): Bairro da Cova de Moura Qualidade dos dispositivos de gestão e acompanhamento. Elevados níveis de satisfação por parte da Câmara Municipal da Amadora, tanto com a aplicação dos procedimentos de candidatura e posterior desenrolar do projeto, como com o apoio prestado pela gestão; Envolvimento positivo das associações locais, que se reflete em projetos em parceria.</p> <p>Porto/ Gondomar Qualidade dos dispositivos de gestão e acompanhamento. Elevados níveis de satisfação tanto com a aplicação dos procedimentos de candidatura e posterior desenrolar do projeto, como com o apoio prestado pela gestão.</p>	<p>Conceção -A lógica do programa, integrando reabilitação física e social; -A capacidade dos programas desencadearem ações em vários domínios; -Uma boa capacidade estratégica na elaboração dos diagnósticos; -A complementaridade com outras intervenções urbanas (IORU, POLIS).</p> <p>Execução -A implantação de equipamentos na área económica e o desencadeamento de ações nessas áreas (formação, criação de empresas, etc); -A implantação de equipamentos da área social; -A criação de sinergias face a outras intervenções e o impacto positivo no investimento privado; -A clara melhoria dos espaços públicos permitindo outras formas de apropriação pelas populações.</p> <p>Gestão e participação -Resultados mais favoráveis nas ações estruturadas em sistemas de parceria; -Efeito catalisador dos investimentos associando entidades públicas e privadas; -Bom envolvimento da entidade gestora (DGDR); -Capacidade técnica local e boa integração do gabinete PRU com as equipas municipais; -Fomento de sinergias sociais com parceiros e moradores”.</p>	<p>Abordagem integrada e coerente a áreas com graves problemas sócio urbanísticos - o PROQUAL, ao obrigar à apresentação de um documento estratégico e de um programa de ação para cada uma das Operações, promove o desenvolvimento de uma metodologia de trabalho onde as várias dimensões das questões urbanas são abordadas de uma forma integrada;</p> <p>Melhoria da qualidade de vida urbana - considerando que as áreas onde decorrem as Operações PROQUAL apresentam carências várias - equipamentos, espaços verdes ordenados, espaço público qualificado, ... -, os projetos já concretizados constituem uma importante mais-valia para as populações;</p> <p>Envolvimento Direto das Associações Locais e da População - tentando evitar erros cometidos no passado, algumas Câmaras Municipais optaram por contratuizar com as associações locais a gestão de equipamentos e/ou o aproveitamento de espaços verdes. Desta forma, as populações sentem-se envolvidas nos projetos, assegurando elas próprias a vigilância e a manutenção destes locais, evitando ou minimizando eventuais atos de vandalismo.</p>
	<p>Amadora (Damaia/Buraca): Bairro da Cova de Moura A entidade promotora (Câmara Municipal de Lisboa) ainda não assegurou a apresentação de um “plano de ação”, de forma a dar garantias de uma correta articulação e coerência interna entre as várias intervenções. Qualidade dos dispositivos de gestão e acompanhamento: necessidade de criação de uma estrutura, ou reconfiguração de uma já existente, que garanta um eficaz acompanhamento e coordenação no terreno. Maior envolvimento da Câmara Municipal de Lisboa no acompanhamento e avaliação do Programa.</p> <p>Lisboa: Vale de Alcântara Pertinência e coerência da estratégia: Déficit de focalização no apoio aos grupos desfavorecidos que não os imigrantes (mulheres e desempregados, p.e.) e diluição do propósito de reforçar a iniciativa empresarial; Participação cívica insuficientemente.</p> <p>Porto/ Gondomar Pertinência e coerência da estratégia. Participação cívica insuficientemente.</p>	<p>Conceção - Conceção “de cima para baixo” dos programas de reabilitação; - Diagnósticos deficientes e ações propostas com insuficiente adesão por parte de populações e parceiros; - Má conceção dos programas, nomeadamente quando se verifica uma forte dependência de um único equipamento ou ação; - Zonas de intervenção desadequadas por desproporção das dimensões geográficas; - Alguns projetos foram aprovados sem os terrenos estarem expropriados.</p> <p>Execução -Burocracia administrativa pesada; Dificuldades de integração das várias dimensões do programa, nomeadamente as urbanísticas, económicas e sociais; Grandes atrasos na concretização e no financiamento; Impacte negativo dos constrangimentos orçamentais das autarquias nos ritmos de execução; garantia da sustentabilidade dos equipamentos criados pelos Ministérios respetivos; - Demasiado enfoque na componente material.</p> <p>Gestão e Participação - Dependência excessiva das Câmaras Municipais; Pouco envolvimento de outros serviços e Ministérios públicos; Pouco envolvimento de parceiros locais e parcerias conflituais ou difíceis; Pouco/ningum envolvimento das populações locais.</p>	<p>Constrangimentos orçamentais - as restrições orçamentais impostas a partir de 2002, têm efeitos quer do lado da Administração Central (ao nível do PIDDAC) quer do lado dos municípios (limites ao endividamento), inviabilizando a concretização de projetos ao ritmo desejado pela Gestão do Programa e pelas Câmaras Municipais;</p> <p>Consolidação de algumas Operações - a expectativa que o Programa criou junto de Câmaras Municipais e de técnicos, levou a que uma dose de voluntarismo se tenha sobreposto à necessidade de uma maior consolidação dos projetos e das equipas técnicas envolvidas. Desta forma, em algumas das Operações o necessário período de reflexão e de concretização de ideias consumiu parte do triénio 2001-2003, o que também terá contribuído para alguns dos atrasos que se registam;</p> <p>Envolvimento de outros setores - ao contrário dos princípios e dos objetivos do Programa, o envolvimento de setores fundamentais em ações de requalificação sócio-urbanística - saúde, ensino, ação social, ... - tem sido praticamente inexistente, reduzindo o impacto das Operações PROQUAL;</p> <p>Concretização do modelo de gestão - na quase totalidade das Operações a implementação do modelo de gestão definido não foi além da criação de uma Equipa Técnica Local, sendo raras as situações que optaram pela sua instalação <i>in situ</i>. Relativamente ao Conselho Local de Parceiros, apesar de praticamente nenhuma Operação ter implementado deste órgão, destaca-se aqui a opção da Câmara Municipal de Setúbal que discutiu abertamente o Programa de Ação com a população local, envolvendo-a nas decisões da autarquia.</p>

Fontes:
- GUERRA, I. [et al] - *Políticas Públicas de Revitalização Urbana. Reflexão para formulação estratégica operacional das atuações a concretizar no QREN*. Lisboa: ISCTE/CET, 2005.

Anexos | Título II

A.II.1 | DL 104/2004, 7 de maio

	D.L.104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	<p>Preâmbulo</p> <p>A degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estática e de segurança de significativas áreas urbanas do País impõe uma intervenção do Estado tendente a inverter a respectiva evolução.</p> <p>A par das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, conceito legalmente já definido, merecem uma atenção particular as zonas urbanas históricas, cujas conservação, recuperação e readaptação constituem um verdadeiro imperativo nacional.</p> <p>Através do presente diploma é criado um regime jurídico excepcional de reabilitação das referidas áreas, em obediência a diversos princípios, que importa explicitar.</p> <p>O primeiro princípio é o de que, no quadro dos poderes públicos, a responsabilidade pelo procedimento de reabilitação urbana cabe, a cada município.</p> <p>Neste sentido, é concedida aos municípios, a possibilidade de constituírem sociedades de reabilitação urbana às quais são atribuídos poderes de autoridade e de polícia administrativa como os de expropriação e de licenciamento.</p> <p>O segundo princípio é o da necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção.</p> <p>Para tanto, são criadas as referidas sociedades de reabilitação urbana, instrumento empresarial por via do qual se promoverá, mediante decisão dos órgãos dos municípios, o procedimento de reabilitação urbana.</p> <p>O terceiro princípio é o do controlo por parte dos poderes públicos de todo o procedimento de reabilitação.</p> <p>Para o efeito, o regime agora criado mantém sempre sob o domínio e iniciativa dos municípios, ou da empresa que para o efeito constituírem, todos os passos que o procedimento de reabilitação implica.</p> <p>O quarto princípio é o da ponderação dos direitos e obrigações dos proprietários e do equilíbrio na protecção dos direitos dos arrendatários.</p> <p>Desde logo, é reafirmado o princípio geral de que é aos proprietários que cabe promover a reabilitação dos seus imóveis.</p> <p>Por outro lado, é concedido aos proprietários o direito, no quadro do documento estratégico de intervenção definido pelos poderes públicos, de solicitarem que o próprio município ou a empresa constituída para o efeito proceda às obras programadas, sem que o seu direito de propriedade seja posto em causa. Admite-se, inclusivamente, que o município ou a empresa criada para o efeito habilite os proprietários, mediante contrato, a realizarem as obras directamente e por sua própria conta.</p> <p>Na hipótese de os proprietários não exercerem este direito, e de os seus prédios virem a ser expropriados, beneficiarão ainda do direito de preferência caso o imóvel de que eram proprietários, depois de reabilitado, seja colocado à venda.</p> <p>Foi ainda considerada a situação de parte dos proprietários abrangidos aceitarem as condições de reabilitação definidas e outros não.</p> <p>Nesta eventualidade, os primeiros terão a oportunidade de manter a propriedade do imóvel, suportando os custos em que se incorra com a reabilitação.</p> <p>No que respeita aos arrendatários, reforçaram-se os seus direitos em caso de expropriação, prevendo o direito de suspensão do contrato e de reocupação do imóvel, bem como o direito de preferência em caso de novo arrendamento.</p> <p>O quinto princípio é o do incentivo económico à intervenção dos promotores privados no processo de reabilitação.</p> <p>Neste âmbito, criou-se um quadro de referência para um contrato de reabilitação urbana, a celebrar entre o município, ou a sociedade de reabilitação urbana constituída para o efeito, e os promotores privados, nos termos do qual as partes, dotadas de uma quase plena liberdade negocial, ajustarão os termos em que o promotor privado procederá às operações de reabilitação urbana.</p> <p>Salvaguardou-se, por razões imperiosas de transparência, a escolha do promotor privado por concurso público, deixando-se a cada município e para cada situação uma margem muito ampla de fixação dos critérios de contratação.</p> <p>O sexto princípio é o da celeridade procedimental e da certeza quanto ao tempo de duração dos procedimentos, enquanto elementos essenciais ao empenhamento dos agentes económicos.</p> <p>Neste sentido, é de sublinhar que, face ao regime geral do Código do Procedimento Administrativo, alguns procedimentos são simplificados, os prazos legais são reduzidos, recorre-se em todas as situações ao instituto do deferimento tácito e, como já se referiu, a autoridade pública de reabilitação dispõe sempre do domínio e iniciativa dos procedimentos.</p> <p>O procedimento de reabilitação urbana agora legalmente disciplinado visa concertar o imperativo público da reabilitação com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.</p> <p>A articulação deste regime com a nova lei do arrendamento, com os incentivos concedidos pelo Governo e com a possibilidade de o Estado celebrar contrato-programa com os municípios constituirá um factor acrescido de sucesso daquela concertação de interesses.</p> <p>Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.</p> <p>Assim:</p> <p>No uso da autorização legislativa concedida pela Lei nº106/2003, de 10 de Dezembro, e nos termos da alínea b) do nº1 do artigo 198º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) O diploma vem estabelecer e definir o enquadramento jurídico - legal de atuação das designadas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's).</p> <p>2) Responsabilizar e permitir aos municípios a constituição de Sociedades de Reabilitação Urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Definição de princípios orientadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Responsabilização por parte dos Municípios - As Sociedade de Reabilitação Urbana como instrumento empresarial de efetiva intervenção no processo de reabilitação urbana. - Controlo do procedimento de reabilitação: controlo sobre todos os passos. - Figura de moderador do procedimento de reabilitação urbana (direitos/obrigações dos proprietários e arrendatários) <p>- Contrato de Reabilitação Urbana</p> <p>- A celeridade dos procedimentos</p>

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	Capítulo I Disposições gerais sobre reabilitação urbana	
Artº1	<p>Âmbito</p> <p>1 - O presente diploma regula o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.</p> <p>2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por “reabilitação urbana” o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.</p> <p>3 - Consideram-se “zonas históricas” as como tal classificadas em plano municipal de ordenamento do território.</p> <p>4 - Na falta de plano municipal de ordenamento do território ou sendo este omissivo, as zonas históricas são delimitadas por deliberação da assembleia municipal, mediante a aprovação de plano de pormenor nos termos do disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 12º do presente diploma.</p> <p>5 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são as assim declaradas nos termos do artigo 41º da Lei de Solos, aprovada pelo Decreto-Lei nº794/76, de 5 de Novembro, na redacção em vigor.</p> <p>6 - As operações de reabilitação a efectuar nas zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística revestem-se, para todos os efeitos, de interesse público urgente.</p> <p>7 - Ficam excluídos do âmbito de aplicação do presente diploma os bens imóveis afectos a uso militar.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Criar no ordenamento jurídico português um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana para zonas históricas e para as áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Definições: ver Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE)</p> <p>2) Zonas Históricas: classificadas em PMOT.</p> <p>3) Ver Art.12º: Sempre que tal seja necessário ou conveniente, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana.</p> <p>Importa referir o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (DL nº317/2007, 19 de setembro), Art.91º-A, “Modalidades Simplificadas”, nº1 onde refere que “O plano de pormenor pode adoptar modalidades específicas com conteúdo material adaptado a finalidades particulares de intervenção previstas nos termos de referência do plano e na deliberação municipal que determinou a respectiva elaboração”; nº6 onde refere que “O plano de pormenor de reabilitação urbana pode delimitar áreas a sujeitar à aplicação de regimes específicos de reabilitação urbana previstos na lei”.</p> <p>4) A título de exemplo a SRU de Vila Real de Santo António teve como premissa a aprovação do “Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António” da área de intervenção.</p> <p>A grande maioria das SRU opta pelas ACRRU como forma de delimitação da zona de intervenção avançando posteriormente com a elaboração dos Documentos Estratégicos das Unidades de Intervenção.</p> <p>5) ACRRU: áreas declaradas nos termos do Art.41º, nº1 da Lei de Solos (DL nº794/76, 5 de novembro).</p> <p>“Poderão ser declaradas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística aquelas em que a falta ou insuficiência de infra-estruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes, no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade, atinjam uma gravidade tal que só a intervenção da Administração, através de providências expeditas, permitira obviar, eficazmente, aos inconvenientes e perigos inerentes às mencionadas situações.”</p> <p>A delimitação de uma área crítica de recuperação e reconversão urbanística implica, como efeito direto e imediato:</p> <p>a) A declaração de utilidade pública da expropriação urgente, com autorização de investidura na posse administrativa (...)</p> <p>b) A faculdade de a Administração tomar posse administrativa de quaisquer imóveis situados na área (...)</p> <p>Igualmente, a delimitação das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística é uma competência das autarquias locais de acordo com a Lei nº159/99, 14 de setembro.</p> <p>6) “Interesse público urgente”:</p>
	Capítulo II Sociedades de reabilitação urbana	
Artº2	<p>Sociedades de reabilitação urbana</p> <p>1 - Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detenham a totalidade do capital social.</p> <p>2 - Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal.</p> <p>3 - Podem participar nas empresas referidas no número anterior os municípios, as pessoas colectivas da administração indirecta do Estado, quando devidamente autorizadas por despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da tutela, e as pessoas colectivas empresariais do Estado.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelecer condições estritamente necessárias para a constituição da SRU - criação de Empresas Municipais</p> <p>Observações:</p> <p>1) Constituição das SRU:</p> <p>Regime geral: SRU com capital social exclusivamente municipal</p> <p>Regime excepcional: SRU constituída como sociedade anónima onde com capital exclusivamente público com participação municipal e estatal. (Neste caso, é imperativo despacho conjunto dos Ministros das Finanças e da respetiva tutela)</p> <p>2) Ver Art.º3/Art. 8º.</p>
Artº3	<p>Direito aplicável</p> <p>1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei nº58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei nº558/99, de 17 de Dezembro, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Decorre da respetiva constituição os inerentes poderes de autoridade, planeamento, licenciamento e expropriação fixados no diploma.</p>

	D.L.104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	2 - As referidas empresas é igualmente aplicável o regime jurídico especial em matéria de poderes de autoridade, de planeamento, de licenciamento e de expropriação fixado pelo presente diploma.	<p><u>Observações:</u></p> <p>1) Ver: Empresa Municipal: Lei nº53-F/2006, 29 de dezembro</p> <p>Sociedade Anónima de capital exclusivamente público: Decreto-Lei nº558/99, de 17 de dezembro</p> <p>2) Ver Art. 2º.</p>
Artº4	<p>Denominação</p> <p>A denominação das empresas deve integrar a expressão “SRU - Sociedades de Reabilitação Urbana”, doravante designadas por SRU.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Identificação das SRU's enquanto empresas com denominação própria.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Igualmente se aplica o Código da Propriedade Industrial no âmbito de aplicação de logótipo identificativo.</p>
Artº5	<p>Objecto social</p> <p>1 - As SRU têm como objecto promover a reabilitação urbana das respectivas zonas de intervenção.</p> <p>2 - Do objecto social deverá constar a identificação da respectiva zona de intervenção e, no caso de empresas municipais, igualmente a referência ao município a que respeita.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Definição, à semelhança de qualquer sociedade comercial, do objeto social.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) No presente artigo para além da definição do objeto social é igualmente definida a área de intervenção</p> <p>2) Refere-se a exclusividade no âmbito do objeto social relacionado com a área de intervenção.</p>
Artº6	<p>Competência</p> <p>1 - No âmbito de procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, compete às SRU:</p> <p>a) Licenciar e autorizar operações urbanísticas;</p> <p>b) Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins;</p> <p>c) Proceder a operações de realojamento;</p> <p>d) Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, com excepção da competência para aplicação de sanções administrativas por infracção contraordenacional, a qual se mantém como competência do município;</p> <p>e) Exercer as competências previstas na alínea b) do nº1 do artigo 42º, no nº2 do artigo 44º e no artigo 46º, todos da Lei dos Solos.</p> <p>2 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, as atribuições e competências referidas nas alíneas a), b) e e) do número anterior consideram-se transferidas dos municípios para as SRU, que as exercerão em exclusivo, durante o procedimento de reabilitação urbana, nas respectivas zonas de intervenção.</p> <p>3 - Mantém-se as competências dos órgãos autárquicos no que diz respeito a obras a executar nas zonas de intervenção antes da aprovação do documento estratégico, bem como, depois da aprovação deste documento, relativamente a obras que não se insiram no procedimento de reabilitação urbana.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Definição das competências das SRU's durante todo o processo de reabilitação urbana.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Trata-se de uma transferência de competências dos municípios para as SRU's.</p> <p>2) Trata-se de uma delegação de poderes de ordem restrita, visto a exclusão da competência de aplicação de sanções administrativas por infração contraordenacional.</p> <p>3) Estabelece-se a “Aprovação do Documento Estratégico” como figura de determinação da transferência das competências em articulação com a respetiva área de atuação.</p> <p>Desta forma, a competência do Órgão Autárquico pode mantêm-se no pré (anteriores à aprovação) e pós (fora do procedimento de reabilitação) “Aprovação do Documento Estratégico”.</p> <p>4) Ver Art. 9º.</p> <p>5) Ver Decreto-Lei nº555/99, de 16 de dezembro, na redacção em vigor.</p>
Artº7	<p>Zonas de intervenção</p> <p>1 - O acto ou contrato de constituição da empresa deve estabelecer os limites geográficos das respectivas zonas de intervenção sujeitas a reabilitação urbana.</p> <p>2 - Se depois da respectiva constituição o município pretender atribuir novas zonas de intervenção às SRU poderá fazê-lo através de deliberação da câmara municipal.</p> <p>3 - No caso de SRU detidas maioritariamente pelo Estado, a decisão a que se refere no número anterior compete, conjuntamente, aos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente, sob proposta da câmara municipal.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Definição das regras de aplicação à delimitação das zonas de intervenção.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) A exigência da limitação geográfica consta nos nºs 1 e 2 do art.º5.</p> <p>2) Importa apontar o procedimento quanto à criação de novas zonas de intervenção e respetivas competências de aprovação relacionadas diretamente com o tipo de constituição das SRU's.</p>
Artº8	<p>Extinção</p> <p>1 - As SRU extinguem-se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, no caso de empresa total ou maioritariamente detidas pelos municípios, ou por decisão conjunta dos Ministros das Finanças, das Obras Públicas, Transportes e Habitação e das Cidades, Ordenamento do Território e Ambiente.</p> <p>2 - A extinção referida no número anterior deve ocorrer sempre que estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção, revertendo os bens da empresa extinta para os seus accionistas na proporção das respectivas participações sociais.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Prevê-se a extinção das SRU's quando concluído o processo de reabilitação urbana da zona de intervenção.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) A forma de extinção depende da posição maioritária do capital social das SRU's.</p>
	Capítulo III Licenciamento e planos de pormenor	
Artº9	<p>Competências e isenção de licenciamento</p> <p>1 - As operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respectiva zona de intervenção, estão isentas dos procedimentos de licenciamento e autorização previstos no artigo 4º do regime jurídico da urbanização e da edificação, carecendo os projectos de simples aprovação da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação.</p> <p>2 - Tendo sido constituída a SRU, compete-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) As operações urbanísticas executadas pelas SRU, dentro da respetiva zona de intervenção, estão isentas de licenciamento e autorização carecendo de simples aprovação da câmara municipal</p> <p>2) Constituída a SRU, compete-lhe licenciar ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção executadas pelos proprietários ou por parceiros privados.</p>

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	proprietários ou por parceiros privados, nos termos definidos no artigo 6º e sempre de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, bem como com o disposto no artigo seguinte.	(De acordo com o RJUE) <u>Observações:</u> 1) Ver Art.6º / Art.º10.
Artº10	<p>Procedimento especial de licenciamento ou autorização</p> <p>1 - As operações urbanísticas executadas pelos proprietários ou por parceiros privados estão sujeitas a autorização ou licença administrativa, consoante a área em questão esteja ou não abrangida por plano de pormenor.</p> <p>2 - No âmbito do procedimento de licenciamento há lugar a consulta, em simultâneo, às entidades que nos termos da lei se devam pronunciar, consulta essa cuja promoção deve ser efectuada pelo presidente do conselho de administração da SRU, ou pelo presidente da câmara municipal, no prazo máximo de cinco dias a contar da data do requerimento inicial, excepto se o interessado fizer prova da solicitação prévia dos pareceres, autorizações ou aprovações.</p> <p>3 - Os pareceres, autorizações ou aprovações das entidades consultadas devem ser recebidos pelo presidente do conselho de administração da SRU, pelo presidente da câmara municipal ou pelo interessado, consoante quem houver promovido a consulta, no prazo de 15 dias a contar da data de recepção do processo pelas referidas entidades, considerando-se haver concordância com a pretensão formulada se não forem recebidos dentro do mesmo prazo.</p> <p>4 - O presidente do conselho de administração da SRU ou o presidente da câmara municipal decide:</p> <p>a) Sobre o procedimento de licenciamento, no prazo de 20 dias contados consoante o caso, da data de recepção do requerimento inicial, quando previamente efectuadas as consultas, ou do último dos pareceres, autorizações ou aprovações emitidos pelas entidades referidas no nº2, ou ainda do termo do prazo para recepção dos mesmos pareceres, autorizações ou aprovações;</p> <p>b) Sobre o procedimento de autorização, no prazo de 10 dias contados, consoante o caso:</p> <p>i) Da data da recepção do requerimento inicial, se o IPPAR tiver sido previamente consultado ou quando não haja lugar a consulta deste Instituto;</p> <p>ii) Da data de recepção do parecer do IPPAR, ou ainda do termo do prazo para a recepção do mesmo parecer, nos casos de consulta obrigatório a este Instituto.</p> <p>5 - Todos os demais prazos aplicáveis previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação são reduzidos para metade.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Procedimento especial de licenciamento ou autorização das operações urbanísticas promovidas pelos particulares.</p> <p>2) Relação de etapas e respetivos prazos.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Promoção da consulta às entidades: competência do presidente do conselho de administração da SRU quando esteja constituída ou do presidente da câmara.</p> <p>2) Relação de prazos: distinguindo: Licença administrativa (5+15) - com consulta prévia Autorização (10) - com consulta prévia ao IPPAR</p> <p>3) Os demais prazos previsto no RJUE serem encurtados para metade.</p> <p>4) Contagem de prazos, de acordo com Código de Procedimento Administrativo, Art.º72 e Art.º73.</p>
Artº11	<p>Comissão especial de apreciação</p> <p>1 - Pode ser constituída junto de cada município ou SRU uma comissão especial de apreciação, composta pelas entidades que nos termos da lei se devem pronunciar sobre os pedidos de licenciamento, cujo parecer, assinado por todos os seus membros com menção expressa da respectiva qualidade, substitui, para todos os efeitos, os pareceres, autorizações e aprovações, referidos no nº2 do artigo anterior.</p> <p>2 - O parecer considera-se favorável se não for emitido no prazo de 10 dias, devendo as entidades que se opõem ao pedido de licenciamento manifestar, por escrito e de forma fundamentada, ao presidente do conselho de administração da SRU ou ao presidente da câmara, a sua posição.</p> <p>3 - A promoção da constituição da comissão compete ao município ou à SRU, através da solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo das entidades competentes, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que indique o respectivo representante.</p> <p>4 - A competência atribuída por lei aos órgãos das diversas entidades que se devem pronunciar no âmbito dos procedimentos de licenciamento e autorização pode ser delegada em qualquer inferior hierárquico para efeitos do disposto no nº1 do presente artigo.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Constituição de Comissão Especial de Apreciação, de forma a promover a celeridade procedimental.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) A constituição de uma Comissão Especial de Apreciação é facultativa.</p> <p>2) A sua constituição é promovida: - pela SRU, quando constituída - pelo município, quando não exista SRU constituída.</p> <p>3) A respetiva composição dependerá das entidades que nos termos da lei se devam pronunciar sobre os pedidos de licenciamento.</p> <p>4) Delegação de poderes sobre a Comissão Especial de Apreciação por parte dos órgãos das diversas entidades representadas.</p> <p>5) <u>Emissão de parecer:</u> o parecer considera-se favorável se não for emitido no prazo de 10 dias.</p> <p>A obrigatoriedade de emissão de parecer dentro do prazo caso contrário considera-se favorável.</p>
Artº12	<p>Decisão sobre planos de pormenor</p> <p>1 - Sempre que tal seja necessário ou conveniente, nomeadamente face à natureza e dimensão das operações, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana.</p> <p>2 - Os planos de pormenor a que se refere o número anterior revestirão a modalidade simplificada prevista no nº2 do artigo 91º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, na redacção em vigor.</p> <p>3 - Sempre que a operação urbanística se insira em zona para a qual não existe plano de pormenor, caso tenha sido constituída SRU, esta deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessária a elaboração de tal instrumento de gestão territorial.</p> <p>4 - Para efeitos do disposto no número anterior, da notificação deve constar o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção, bem como, se for o caso, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito.</p> <p>5 - A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo.</p> <p>6 - A câmara municipal poderá encarregar a SRU da execução técnica de plano de pormenor.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Decisão da Câmara Municipal quanto à elaboração de Plano de Pormenor.</p> <p>2) Figura simplificada de Plano de Pormenor previsto no RJIGT, Art.91, nº2.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) SRU deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessária a elaboração de Plano de Pormenor.</p> <p>2) Pode a Câmara Municipal encarregar a SRU da execução técnica de plano de pormenor.</p> <p>3) Da notificação deve constar: - o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção - todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito.</p> <p>4) A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo.</p> <p>5) Ver RJIGT, DL nº380/99, 22 de setembro.</p>

	D.L.104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	Capítulo IV Procedimentos de reabilitação urbana a cargo de SRU	
Artº13	Princípios gerais 1 - A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar. 2 - As SRU deverão apoiar os proprietários na preparação e execução das ações de reabilitação. 3 - As SRU deverão informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respectivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente sobre as eventuais participações financeiras públicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder.	Objetivos: 1) A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais. 2) O papel da SRU passa (prioritariamente) pelo <u>apoio</u> e <u>informação</u> aos proprietários nas ações de reabilitação urbana. Observações:
Artº14	Definição de unidades de intervenção 1 - A reabilitação urbana na zona de intervenção será realizada mediante a definição pela SRU de unidade de intervenção. 2 - A unidade de intervenção corresponderá, regra geral, a um quarteirão, pátio ou rua, podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício.	Objetivos: 1) A zona de intervenção carece de definição pela SRU da unidade de intervenção. 2) Unidade de intervenção: - um quarteirão, pátio ou rua; - podendo em casos de particular interesse público corresponder a um edifício. Observações:
	Artº15 - Documento estratégico 1 - Uma vez tomada a decisão relativamente à definição de uma concreta unidade de intervenção, e, se for o caso, aprovado o plano de pormenor nos termos do artigo 12º, compete à SRU elaborar para a unidade em questão um documento estratégico, nos termos do número seguinte. 2 - Constam do documento estratégico: a) A definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas; b) A indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários, nos termos do artigo 37º do presente diploma; c) Um projecto base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes; d) A planificação e estimativa orçamental das operações a realizar; e) A indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis. 3 - Do documento estratégico fará ainda parte o auto de vistoria de cada uma das edificações, identificando o respectivo estado de conservação do ponto de vista da segurança, salubridade e estética. 4 - Cumprindo o disposto no artigo 12º, a SRU poderá abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico. 5 - A totalidade dos proprietários em causa, directamente ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico, cabendo àquela pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 30 dias, sob pena de se considerar a mesma rejeitada. 6 - A proposta, quando apresentada directamente pelos proprietários, deverá indicar o nome, morada e demais elementos de contacto de um único representante designado por aqueles, ao qual a SRU dirigirá as notificações e com o qual manterá os contactos que se mostrarem necessários. 7 - A aprovação do documento estratégico, no quadro da situação prevista no nº5, não dispensa a celebração entre os particulares ou o promotor e a SRU do contrato previsto no nº1 do artigo 18º do presente diploma. 8 - O documento estratégico deve ter em conta os direitos adquiridos através de licenças ou autorizações eficazes. 9 - Depois de aprovado, o documento estratégico poderá vir a ser alterado por motivo de interesse público superveniente, devendo essa alteração respeitar o disposto nos artigos 16º e 17º, com as devidas adaptações. 10 - A vistoria referida no nº3 do presente artigo deverá ser realizada pela SRU ou por entidade por esta aceite.	Objetivos: 1) Compete à SRU a elaboração do Documento estratégico. Observações: 1) Conteúdo documental do Documento Estratégico. 2) O Auto de Vistoria de cada uma das edificações - anexo ao Documento estratégico. 3) Elaboração do Documento Estratégico: - SRU a elabora o Documento estratégico; - SRU abrir concurso para apresentação de propostas de documento estratégico; - a totalidade dos proprietários, directamente poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico; - a totalidade dos proprietários, ou através de um promotor, poderá apresentar à SRU proposta de documento estratégico; 4) Quando elaborado pelos proprietários efetua-se a celebração de contrato.
Artº16	Participação dos interessados na elaboração do documento estratégico 1 - Quando o documento estratégico for elaborado sem recurso ao disposto nos nº 5 e 6 do artigo anterior, deve a SRU garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração daquele documento. 2 - Para os efeitos do disposto no número anterior, a SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projecto base de documento estratégico através da fixação de avisos em todos os edifícios integrado na unidade de intervenção. 3 - Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da fixação dos avisos, apresentar à SRU as sugestões e críticas que entenderem, devendo esta facultar-lhes para consulta o projecto base e todos os elementos relevantes relativos ao mesmo.	Objetivos: 1) Quando o Documento estratégico for elaborado pela SRU esta deverá garantir o direito de participação dos interessados no procedimento de elaboração. Observações: 1) SRU deverá comunicar publicamente a conclusão da elaboração de um projeto base de documento estratégico através da fixação de avisos em todos os edifícios integrado na unidade de intervenção. 2) Os interessados poderão, durante o prazo de 20 dias contados da fixação dos avisos apresentar sugestões e críticas.
Artº17	Notificação aos proprietários e sujeição a registo 1 - Excepto na situação prevista no nº5 do artigo 15º, uma vez concluída a elaboração do documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários, demais titulares de direitos reais conhecidos e	Objetivos: 1) Concluída o documento estratégico, a SRU deverá notificar os proprietários.

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	<p>arrendatários da decisão referida no artigo 15º, bem como do conteúdo daquele documento, e promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.</p> <p>2 - Relativamente àqueles para cuja propriedade esteja prevista a expropriação no documento estratégico, nomeadamente por o espaço em questão se destinar a arruamentos ou equipamentos públicos, a SRU deverá de imediato dar início às negociações de aquisição da propriedade apresentando a respectiva proposta.</p> <p>3 - A notificação a que se refere o nº1 processa-se através de carta registada a enviar no prazo máximo de cinco dias depois de concluído o documento estratégico.</p> <p>4 - Sem prejuízo do disposto no artigo 37º, caso sejam desconhecidos a identificação ou o paradeiro de algum dos proprietários ou titulares de direitos reais, procede-se à citação edital no próprio prédio, pelo prazo de 15 dias, e faz-se publicar anúncio com o mesmo conteúdo do edital num jornal de grande circulação nacional.</p> <p>5 - O acto de aprovação do documento estratégico fica sujeito a registo, competindo à SRU pedir a sua inscrição no registo predial de cada um dos prédios abrangidos.</p>	<p>2) Promover a dinamização do processo com vista à assunção pelos proprietários da responsabilidade de reabilitação.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Sendo impossível a notificação, recorre-se à citação edital no próprio prédio durante 15 dias; em simultâneo a publicação de anúncio em jornal de expressão a nível nacional.</p> <p>2) Compete à SRU solicitar a inscrição do Documento Estratégico na respetiva e competente Conservatória do Registo Predial. (de cada um dos prédios abrangidos)</p>
Artº18	<p>Procedimento por via de acordo</p> <p>1 - Na sequência da notificação do documento estratégico, os proprietários de um mesmo edifício poderão:</p> <p>a) Assumir directamente a reabilitação do edifício, estabelecendo com a SRU um contrato em que se fixem prazos, quer para a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa quer para execução das mesmas;</p> <p>b) Acordar com a SRU os termos da reabilitação do seu edifício, encarregando aquela de proceder a essa reabilitação, mediante o compromisso de pagamento das obras acrescido de comissão de gestão a cobrar pela SRU e das demais taxas devidas nos termos da lei.</p> <p>2 - No caso de as obras a realizar respeitarem a partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos, nos termos da lei, sem prejuízo do prazo previsto no artigo seguinte.</p> <p>3 - Para os efeitos do disposto na alínea b) do nº1 do presente artigo, a SRU enviará a cada proprietário uma proposta de contrato, bem como a menção de disponibilidade para dar início imediato às negociações.</p> <p>4 - O valor das obras referidas na alínea b) do nº1 do presente artigo deve corresponder a valores razoáveis de mercado e a comissão de gestão deve ser calculada tendo em vista o equilíbrio orçamental da SRU e não objectivos lucrativos.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Os proprietários assumem ou acordam com a SRU a reabilitação dos seus imóveis.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Quando acordam com a SRU a realização da reabilitação dos seus imóveis é realizado com a SRU um contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fixam prazos, - a sujeição das obras a autorização ou licença administrativa - a execução das mesmas. <p>2) No caso de obras de partes comuns do edifício, o acordo dos proprietários será prestado pela assembleia de condóminos.</p>
Artº19	<p>Prazo</p> <p>1 - O acordo dos proprietários a que se refere o artigo anterior deve ser prestado no prazo máximo de 60 dias contado da data em que a notificação do documento estratégico se considera efectuada, prorrogável por decisão da SRU.</p> <p>2 - O silêncio equivale a falta de acordo.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) O acordo dos proprietários deve ser efetuado no prazo máximo de 60 dias contado da data em que a notificação</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) O silêncio equivale a falta de acordo.</p>
Artº20	<p>Intervenção forçada</p> <p>1 - Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, ou de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à realização das partes comuns, a SRU toma directamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício ou de parte deste, conforme o disposto no número seguinte, devendo para o efeito adquirir a propriedade daqueles que não consentiram na reabilitação, ou, se necessário, do edifício, quando se trate da reabilitação de partes comuns.</p> <p>2 - No caso previsto no número anterior, os proprietários que pretendam colaborar na reabilitação da sua fracção:</p> <p>a) Celebrar um contrato com a SRU, ou com a empresa prevista no artigo 31º, mediante o qual esta se encarregará de proceder à reabilitação da sua fracção;</p> <p>b) Proceder eles mesmos às obras na sua fracção, celebrando para o efeito um contrato com a SRU, no qual se comprometam a cumprir prazos e prestem garantias adequadas.</p> <p>3 - Caso dos acordos a que se refere o número anterior não sejam obtidos no prazo de 30 dias a contar do termo do prazo previsto no artigo 19º, o município ou a SRU poderá proceder à expropriação do imóvel ou fracção.</p> <p>4 - O disposto no presente artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos edifícios não afectos ao regime da propriedade horizontal.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Na falta do acordo de todos os proprietários sobre a reabilitação da sua fracção, a SRU toma diretamente a seu cargo a tarefa de reabilitação do edifício.</p> <p>2) Na falta do acordo de deliberação favorável da assembleia de condóminos quanto à realização das partes comuns, a SRU toma diretamente a seu cargo a tarefa de reabilitação das partes comuns.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº21	<p>Expropriação por utilidade pública</p> <p>1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma.</p> <p>2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma.</p> <p>3 - Sem prejuízo do disposto no nº2 do artigo 13º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de reabilitação urbana previstas neste diploma.</p> <p>4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) No caso de não se proceder a acordo nos prazos definidos a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Trata-se de uma intervenção unilateral legitimada e fundamentada na "expropriação por utilidade pública"; enquanto instrumento autónomo de intervenção.</p> <p>2) Ver Código das Expropriações: DL nº168/99, 18 de setembro</p> <p>3) Propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU.</p> <p>4) Conceito de "utilidade pública" ver DL nº794/76, 5 de novembro, artigo 42º, nº1, alínea a).</p>

	D.L.104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
Artº22	Servidões 1 - Podem ser constituídas as servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção. 2 - No caso de tal se revelar necessário, à constituição das servidões aplica-se o regime previsto no Código das Expropriações, para a expropriação por utilidade pública.	Objetivos: 1) Constituição de servidões para situações específicas das ações da SRU. Observações: 1) Constituição de servidões tendo por base a concretização do interesse público. 2) “Constituição de Servidões Administrativas”, Ver Código das Expropriações: DL nº168/99, 18 de setembro, Art.º8.
Artº23	Posse administrativa As expropriações previstas neste diploma têm carácter de urgência, podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado.	Objetivos: 1) <u>Caráter de urgência:</u> posse administrativa imediata. Observações: 1) Face ao caráter de urgência subjacente no diploma, a SRU assume automaticamente a posse administrativa do expropriado.
Artº24	Indemnização 1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos artigos 23º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades constantes do presente artigo. 2 - O montante da indemnização calcula-se com referência à data da declaração de utilidade pública e deve corresponder ao valor real e corrente dos imóveis expropriados no mercado, sem contemplação das mais-valias resultantes da reabilitação da zona de intervenção e do próprio imóvel. 3 - Quando esteja em causa a expropriação de edifícios ou construções e respectivos logradouros, a justa indemnização deve corresponder ao valor da construção existente, atendendo-se, designadamente, aos elementos referidos no nº1 do artigo 28º do Código das Expropriações e ao valor do solo com os edifícios ou construções nele implantados. 4 - Para os efeitos do disposto na alínea f) do nº1 do artigo 28º do Código das Expropriações, na expropriação de edifícios ou fracções com contratos de arrendamento anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº321-B/90, de 15 de Outubro, na redacção em vigor, o valor a considerar é o das rendas a valores de mercado e não o das efectivamente recebidas pelo expropriado.	Objetivos: 1) Cálculo da indemnização efetua com base no Código das Expropriações. Observações: 1) Regras específicas, em sede de reabilitação urbana, para cálculo dos respetivos montantes de indemnização. 2) “Justa Indemnização”, Ver Código das Expropriações: DL nº168/99, 18 de setembro, Art.23º.
Artº25	Direito de preferência dos antigos proprietários 1 - No momento da primeira alienação das fracções ou imóveis já reabilitados, os antigos proprietários dos bens expropriados terão direito de preferência. 2 - A entidade que pretenda vender o bem reabilitado deverá notificar o antigo proprietário da sua intenção, com indicação do preço proposto, por meio de carta registada com aviso de receção, tendo aquele o prazo de oito dias para declarar se pretende readquirir o bem. 3 - O preço proposto deve corresponder ao preço base pelo qual o bem será colocado no mercado, no caso de o antigo proprietário não exercer a preferência. 4 - Caso, na sequência do não exercício do direito de preferência previsto nos números anteriores, a entidade expropriante apenas venha a encontrar comprador por um preço inferior ao preço base deverá novamente notificar o antigo proprietário, comunicando-lhe o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato, para exercício de segundo direito de preferência, no prazo de oito dias. 5 - O direito de preferência estabelecido neste artigo prevalece sobre o direito de preferência estabelecido na lei a favor do arrendatário na venda do local arrendado.	Objetivos: 1) Direito de preferência ao (re)adquirir o (antigo) bem expropriado. Observações: 1) Direito de preferência a exercer num prazo de 8 dias após receção de carta registada com aviso de receção. 2) Compete à entidade que pretenda vender o bem reabilitado endereçar aos antigos proprietários, notificando-os da possibilidade de exercício do direito de preferência. 3) Quando cumulativamente: - não exercício do direito de preferência; - valor inferior ao preço base Dá-se o exercício de segundo direito de preferência. (a exercer igualmente no prazo de 8 dias, sob registo)
Artº26	Direitos dos arrendatários habitacionais 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, a expropriação faz caducar o arrendamento para habitação, aplicando-se o disposto no artigo 30º do Código das Expropriações. 2 - Para além do disposto no artigo 30º do Código das Expropriações, e sem prejuízo de chegarem a acordo noutros termos com a SRU ou com o município, no caso de imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação ou que, sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos, desde que, em ambas as situações, para eles esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação, os arrendatários têm ainda direito de: a) Optar pela suspensão do contrato de arrendamento pelo período em que, por força das operações de reabilitação, não possam ocupar o imóvel, seguindo-se o regime de actualização de renda previsto no artigo seguinte; b) Optar pela manutenção do contrato, com aumento de renda nos termos do artigo seguinte, no caso de não ser necessário desocupar a fracção durante as obras. 3 - Findas as obras, os arrendatários que tenham optado pela suspensão do contrato têm direito de reocupar a respectiva fracção, ou, não havendo fracção que lhe corresponda na nova planta, outra no mesmo imóvel, ou no imóvel construído no mesmo local da unidade de intervenção de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários por força da operação de reabilitação urbana, que satisfaça as necessidades do seu agregado. 4 - Tendo presente no número anterior, no caso de o número de fogos do imóvel que se destina a habitação e de que a SRU ou o município sejam ou venham a ser proprietários na sequência da operação de reabilitação ser inferior ao número de arrendatários com o direito a que se refere o nº2, o direito à suspensão do contrato é conferido segundo o seguinte regime de prioridade: a) Em primeira prioridade, os mais idosos;	Objetivos: 1) <u>Regra geral:</u> a indicação da caducidade a aplicar no caso de expropriação aos contratos de arrendamento para habitação. Observações: 1) <u>Regime excecional em função do tipo de intervenção:</u> - imóveis que não se destinem a ser demolidos durante a operação de reabilitação - sendo demolidos, se destinem a ser reconstruídos (ambas as situações esteja prevista a manutenção de fracções destinadas a habitação) <u>arrendatários têm direito:</u> - suspensão do contrato pelo período da realização das / seguindo-se o regime de actualização de renda - manutenção do contrato (não ser necessário desocupar a fracção) / com aumento de renda 2) Por força da expropriação, a posição contratual dos senhorios transmite-se para a SRU. 3) O direito à reocupação da respetiva fracção pelos arrendatários: a) reocupar a respetiva fracção b) caso não lhe corresponda nova planta, outra idêntica; c) noutro imóvel construído na mesma unidade de intervenção. 4) Direito de suspensão do contrato de arrendamento: Nº de fogos inferior ao nº de arrendatários existentes à época da reabilitação: definição de critérios para seleção de arrendatários

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
	<p>b) Em igualdade de circunstâncias daqueles, os de rendimentos mais baixos;</p> <p>c) Se a igualdade de circunstâncias se mantiver, so titulares de arrendamentos mais antigos.</p> <p>5 - Com a expropriação, a posição contratual dos senhorios nos contratos de arrendamento transmite-se para a SRU ou para o município.</p> <p>6 - A opção dos arrendatários a que se refere o nº2 deve ter lugar na fase de expropriação amigável, devendo a entidade expropriante informar os arrendatários expressamente dessa possibilidade e do respectivo prazo de exercício.</p> <p>7 - A SRU ou o município, se for o caso, devem assegurar o realojamento durante o período das obras daqueles arrendatários habitacionais que optem pela suspensão do contrato.</p> <p>8 - Para os efeitos de realojamento temporário, o município ou a SRU podem optar por instalar os arrendatários em unidades residenciais, podendo propor-lhes essa solução para efeitos do acordo a que se refere o nº2.</p> <p>9 - Por unidade residencial entende-se prédio urbano, ou parte dele, destinado ao alojamento em ambiente semi-independente, garantindo áreas independentes, designadamente quartos e instalações sanitárias, áreas independentes ou não para confecção de refeições, e partilha de algumas funções comuns, como a assistência e serviços.</p> <p>10 - O disposto no nº2 do presente artigo não se aplica aos arrendatários que disponham no mesmo concelho, ou em concelho limítrofe, de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.</p>	<p>sendo aos demais suspenso o contrato de arrendamento</p> <p>5) Realojamento: compete à entidade expropriante.</p> <p>6) Ver NRAU: L nº6/2006, 27 de fevereiro.</p> <p>7) “Indemnização respeitante ao arrendamento”: Ver Código das Expropriações: DL nº168/99, 18 de setembro, Art.º30</p>
Artº27	<p>Regime especial de actualização de renda</p> <p>1 - No caso de os arrendatários previstos no artigo anterior optarem pela suspensão do contrato, a respectiva renda será atualizada, segundo critérios de mercado, até ao limite de:</p> <p>a) 10% do rendimento líquido mensal do agregado familiar, caso este não exceda dois salários mínimos nacionais;</p> <p>b) 15% do rendimento líquido mensal, nos restantes casos.</p> <p>2 - O limite máximo a que se refere o número anterior será fixado pela SRU ou pelo município, com base nos valores de mercado apurados e nas declarações de IRS dos membros do agregado familiar do arrendatário relativas ao ano anterior ao da fixação da renda.</p> <p>3 - Caso o limite máximo a que se refere o nº1 seja inferior ao valor da renda já praticada não haverá lugar a actualização da renda.</p> <p>4 - Caso o arrendatário não forneça à SRU ou ao município os elementos a que se refere o nº2, no prazo que lhe for fixado, não inferior a 10 dias, considera-se que renunciou ao direito de manutenção ou suspensão do contrato.</p> <p>5 - Salvo acordo em contrário das partes, o valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda, imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção ou, no caso previsto na alínea b) do nº2 do artigo anterior, no mês seguinte ao da notificação do mesmo.</p> <p>6 - A decisão da SRU ou do município a que se refere o nº2 pode ser impugnada nos tribunais administrativos de círculo territorialmente competentes, de cuja sentença não cabe recurso.</p> <p>7 - As rendas fixadas nos termos deste artigo vigorarão, no mínimo, durante períodos de 12 meses, devendo os arrendatários apresentar anualmente à SRU, ou ao município, depois de extinta aquela, as declarações de IRS dos membros do respectivo agregado familiar para efeitos de eventual aumento de renda, no caso de, por aplicação do disposto no nº1 deste artigo, o valor desta passar a ser mais elevado.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelecem-se as taxas, segundo critérios, a aplicar na atualização das rendas.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Os critérios possuem como base os valores constantes nas declarações de IRS apresentadas pelos membros de cada agregado familiar respeitante ao ano transato ao da fixação da renda.</p> <p>2) O valor fixado pela SRU ou pelo município passa a constituir o valor da renda:</p> <ul style="list-style-type: none"> - imediatamente aplicável no mês em que os arrendatários reocupem a fracção - no mês seguinte ao da notificação do mesmo. <p>3) Todos os eventuais aumentos de renda, têm como fundamento as declarações de IRS dos membros do agregado familiar, documentos a apresentar à respetiva SRU ou, uma vez extinta, ao município.</p>
Artº28	<p>Direito de preferência dos arrendatários habitacionais</p> <p>1 - Os arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação têm direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objecto a respectiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.</p> <p>2 - O direito de preferência referido no número anterior é extensivo às situações em que, na sequência da reabilitação, a fracção anteriormente ocupada pelo arrendatário corresponda outras com a mesma localização na planta, ainda que com maior ou menor área, ou com diversa disposição interna.</p> <p>3 - A notificação para efeitos do exercício do direito de preferência é efectuada para a morada que o arrendatário tiver indicado à entidade expropriante, e o referido direito deve ser exercido no prazo de oito dias a contar da recepção da notificação.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Direito de preferência dos arrendatários habitacionais cujos contratos de arrendamento caduquem como consequência da expropriação.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Direito de preferência em qualquer arrendamento que o proprietário pretenda celebrar até 18 meses a contar da emissão do alvará de utilização que tenha como objeto a respetiva fracção ou imóvel depois de reabilitado.</p> <p>2) Direito de preferência a exercer num prazo máximo de 8 dias a partir da recepção da respetiva notificação.</p>
Artº29	<p>Direitos dos arrendatários não habitacionais</p> <p>1 - No caso de arrendamentos comerciais para cuja fracção esteja prevista a utilização comercial depois da operação de reabilitação urbana, o arrendatário tem o direito de optar entre a indemnização por caducidade do arrendamento e a reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento, mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da actividade durante o período de realização das operações de reabilitação.</p> <p>2 - Na falta de acordo, a renda a que se refere o número anterior será fixada por um tribunal arbitral necessário, cujo regime consta do artigo seguinte.</p> <p>3 - A opção a que se refere o nº1 deve ter lugar durante a fase de expropriação amigável.</p> <p>4 - Caso a decisão arbitral seja proferida em data posterior à da reocupação do imóvel ou fracção, a renda será devida desde a data da reocupação mas sobre os montantes já vencidos não incidirão quaisquer juros.</p> <p>5 - O disposto neste artigo aplica-se, com as necessárias adaptações, aos contratos de arrendamento para indústria, para o exercício de profissões liberais e para outros fins não habitacionais.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Direitos dos arrendatários não habitacionais.</p> <p>Observações:</p> <p>1) O arrendatário não habitacional tem o direito de optar:</p> <ul style="list-style-type: none"> -entre a indemnização por caducidade do arrendamento -reocupação da fracção nos termos de um novo contrato de arrendamento (mediante o pagamento de uma renda calculada com base em valores de mercado, sem prejuízo da indemnização pela interrupção da atividade durante o período de realização das operações de reabilitação) <p>(na falta de acordo, a renda será fixada por um tribunal arbitral)</p>

	D.L.104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
Artº30	<p>Regras aplicáveis ao tribunal arbitral</p> <p>1 - O tribunal arbitral previsto no nº2 do artigo anterior é constituído por três árbitros.</p> <p>2 - A parte que pretende promover a arbitragem comunicará à outra parte, por correio registado ou telefax, o requerimento arbitral, do qual conste o valor da renda que considera adequada e os respectivos fundamentos de facto e de direitos, bem como a nomeação de um árbitro.</p> <p>3 - A outra parte dispõe de 10 dias úteis para contestar, devendo indicar o valor da renda que considera adequado e os respectivos fundamentos de facto e de direito, bem como nomear um árbitro.</p> <p>4 - A falta de contestação no prazo previsto no número anterior equivale à confissão do pedido.</p> <p>5 - Caso a parte requerida recorra ao apoio judicial na modalidade de nomeação de patrono, o prazo previsto no nº3 apenas começa a contar a partir da data da notificação ao patrono nomeado da sua designação, ou a partir da notificação ao requerente do pedido de nomeação de patrono da respectiva decisão de indeferimento.</p> <p>6 - A não apresentação de requerimento para efeitos de apoio judiciário na modalidade de nomeação de patrono no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação do requerimento arbitral equivale igualmente à confissão do pedido.</p> <p>7 - Os dois árbitros deverão, em 10 dias úteis, nomear, por acordo, um terceiro árbitro, que presidirá.</p> <p>8 - Caso no prazo previsto no número anterior não se verifique acordo entre os dois árbitros, estes deverão notificar as partes da falta de acordo, podendo qualquer delas, de imediato, requerer ao presidente do tribunal da relação da área do imóvel a nomeação do terceiro árbitro.</p> <p>9 - Constituído o tribunal, este fixará, ouvidas as partes, as regras processuais aplicáveis tendo presente, nomeadamente, os princípios da descoberta da verdade material, do contraditório e da celeridade processual.</p> <p>10 - A decisão arbitral deve ser proferida no prazo de três meses a contar da constituição do tribunal, prazo este prorrogável pelo tribunal apenas em casos de absoluta necessidade.</p> <p>11 - Da decisão tomada pelo tribunal arbitral cabe recurso sobre matéria de direito para o tribunal da relação competente em função do lugar da situação do imóvel.</p> <p>12 - Cada parte suporta os custos com o árbitro que nomear e com o seu patrono, bem como os custos próprios com comunicações e produção de prova.</p> <p>13 - Aos demais custos, nomeadamente referentes aos honorários do terceiro árbitro e às despesas de instalação e funcionamento do tribunal, são aplicáveis as regras gerais sobre custas.</p> <p>14 - As partes podem, em alternativa, acordar em recorrer à mediação, a árbitro único ou a arbitragem institucionalizada para dirimir o litígio sobre o montante da renda.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Regras procedimentais a observar pelo tribunal arbitral.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº31	<p>Contratos com parceiros privados</p> <p>1 - A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.</p> <p>2 - A escolha dos parceiros privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar prazos adequados de apresentação das propostas e os demais princípios concursais.</p> <p>3 - Caso o concurso fique deserto, o contrato poderá ser celebrado por ajuste directo, desde que o seja em condições substancialmente idênticas às estabelecidas para efeitos de concurso.</p> <p>4 - Caso o processo de reabilitação em causa resulte de documento estratégico aprovado por via de concurso, nos termos do nº4 do artigo 15º, no concurso previsto no presente artigo pode ser considerado como factor de preferência na selecção do concorrente vencedor, em caso de propostas que mereçam, à luz dos outros critérios, ponderação semelhante, o facto de ter vencido a anterior concurso.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Ao concurso público para escolha de parceiro privado aplicam-se todos os princípios concursais.</p> <p>2) Caso o processo de reabilitação em causa resulte de documento estratégico aprovado por via de concurso resulta este como fator de preferência na seleção do concorrente.</p>
Artº32	<p>Intervenção directa da SRU</p> <p>1 - Competirá à SRU promover directamente a reabilitação urbana:</p> <p>a) Nos casos em que opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana;</p> <p>b) Nos casos em que o concurso a que se refere o n.º2 do artigo anterior fique deserto e não recorra ao ajuste directo previsto no nº3 do mesmo artigo.</p> <p>2 - Atendendo à urgência das intervenções, as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas de obras públicas relativamente à empreitada de valor inferior ao estabelecido para efeitos de aplicação da directiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Situações em que é da competência da SRU a promoção direta da reabilitação urbana</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Situações de promoção direta da SRU:</p> <p>- opte por não celebrar contrato de reabilitação urbana (não abrir concurso)</p> <p>- Nos casos em que o concurso para secção de parceiro privado fique deserto e não recorra ao ajuste direto.</p>
Artº33	<p>Concurso público</p> <p>1 - Compete à SRU aprovar o programa de cada um dos concursos a que se refere o nº2 do artigo 31º, devendo do mesmo constar, designadamente:</p> <p>a) A identificação do objecto do concurso, incluindo a delimitação clara da área a reabilitar;</p> <p>b) Os requisitos de admissão dos concorrentes no que respeita às exigências de idoneidade, habilitações profissionais e capacidades técnicas, económicas e financeiras mínimas.</p> <p>c) Os prazos de prestação de esclarecimentos e de apresentação das propostas</p> <p>d) O modo de apresentação das propostas;</p> <p>e) Os critérios de adjudicação e respectivas ponderações;</p> <p>f) A existência, ou não, de uma fase de negociações com um ou mais candidatos;</p> <p>g) O prazo durante o qual os concorrentes ficam obrigados a mater as suas propostas.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Procedimento de Concurso Público.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Compete à SRU aprovar o programa dos concursos públicos.</p> <p>2) Enumeração dos requisitos do programa de concurso público.</p>

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
Artº34	<p>Contrato de reabilitação urbana</p> <p>1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas.</p> <p>2 - Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, podendo, nomeadamente, ficar acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar por parte deste, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.</p> <p>3 - A transferência de direito de propriedade ou do direito de superfície da SRU para terceiros, nomeadamente para o promotor privado, apenas será válida após o processo de reabilitação do imóvel em causa estar concluído.</p> <p>4 - O contrato de reabilitação urbana deverá regular, designadamente:</p> <p>a) A transferência, ou não para o parceiro privado da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão, sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável;</p> <p>b) A responsabilidade pela condução dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela SRU ou pelo município;</p> <p>c) O modo de pagamento entre as partes do valor das indemnizações devidas por força das expropriações;</p> <p>d) A obrigação de preparar os projectos a submeter a licenciamento, de os submeter a licenciamento, de promover as obras de reabilitação urbana e de requerer as respectivas licenças de utilização;</p> <p>e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas;</p> <p>f) As contrapartidas a pagar por qualquer das duas partes contratantes, as quais poderão ser fixadas em espécie;</p> <p>g) O eventual dever do parceiro privado procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação da respectiva fracção sobre os termos da reabilitação da mesma e a eventual cessão da posição contratual da SRU a favor do parceiro privado, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários;</p> <p>h) O eventual dever da SRU ou do parceiro privado por conta desta de proceder ao realojamento temporário dos arrendatários que pretendam reocupar o imóvel reabilitado;</p> <p>i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pelo parceiro privado.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Procedimento de Contrato de reabilitação Urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana / obrigações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas <p>2) Pode o contrato de reabilitação urbana prever a transferência para o parceiro privado:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respetivos proventos <p>(acordada a aquisição do direito de propriedade ou do direito de superfície dos bens a reabilitar ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da SRU.)</p> <p>(transferência só será válida após o processo de reabilitação do imóvel estar concluído)</p> <p>3) Enumeração das condições regulamentadas no Contrato de reabilitação urbana.</p>
Artº35	<p>Poderes de fiscalização das SRU</p> <p>1 - Compete às SRU fiscalizar o cumprimento por parte dos parceiros privados contratados das obrigações assumidas através do contrato de reabilitação urbana.</p> <p>2 - Compete às SRU fiscalizar a execução das obras de reabilitação.</p> <p>3 - Os parceiros privados contratados, bem como os proprietários dos imóveis, devem colaborar com os municípios e com as SRU no exercício da fiscalização, permitindo-lhes o acesso aos imóveis e aos documentos relativos à reabilitação urbana que esta solicitar.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Enumeração das competências de fiscalização das SRU.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Está subjacente o dever de colaborar e poder de fiscalização das SRU.</p>
	Capítulo V Disposições finais	
Artº36	<p>Procedimento de reabilitação conduzido pelos municípios</p> <p>Os municípios que assumam tarefas de reabilitação urbana em zonas históricas ou áreas de recuperação e reconversão urbanística, sem intervenção de SRU, podem optar por seguir o regime previsto neste diploma, incluindo o regime previsto no nº2 do artigo 32º.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Os municípios podem assumir as tarefas de reabilitação urbana sem necessidade de constituir SRU.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Nesta modalidade, os municípios seguem igualmente o previsto no presente diploma.</p>
Artº37	<p>Conceito de titulares de direitos reais</p> <p>Para os efeitos dos procedimentos de reabilitação urbana regulados por este diploma, consideram-se titulares de direitos reais sobre os edifícios ou fracções aqueles que no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam figurem como titulares de tais direitos, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições aqueles que publica e notoriamente foram tidos como tais.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Titulares de direitos reais:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifícios ou fracções; - figurem como titulares de tais direitos no registo predial, na matriz ou em títulos bastantes de provas que exibam; - sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições aqueles que publica e notoriamente foram tidos como tais. <p>Observações:</p>
Artº38	<p>Regime especial de constituição de propriedade horizontal</p> <p>1 - No âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana previstos no presente diploma, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições previstas no artigo 1415º do Código Civil, sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das operações de reabilitação urbana.</p> <p>2 - A falta de observância dos requisitos previstos no artigo 1415º do Código Civil no termo das operações de reabilitação urbana importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1416º do Código Civil.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições previstas no Art.º 1415 do Código Civil.</p> <p>2) Sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no Art.º 1416 do Código Civil.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver última atualização do Código Civil: Lei nº61/2008, 31 de outubro.</p>
Artº39	<p>Suprimento de incapacidade de menores, inabilitados ou interditos</p> <p>As SRU têm legitimidade para requerer judicialmente o suprimento da incapacidade de menores inabilitados ou interditos que sejam titulares de direitos reais sobre imóveis objecto dos procedimentos de reabilitação urbana previstos no presente diploma.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Legitimidade das SRU em requerer:</p> <p>Incapacidade de <u>menores</u> inabilitados ou interditos que sejam</p>

	D.L. 104/2004, 7 de maio	Objetivos / Observações
		<p><u>titulares de direitos reais</u> sobre imóveis objeto dos procedimentos de reabilitação urbana.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº40	<p>Contratos-programa As SRU podem celebrar contratos-programa com o Estado, aplicando-se, com as necessárias adaptações, o disposto no Decreto-Lei nº384/87, de 24 de Dezembro, na redacção em vigor.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) As SRU podem celebrar contratos-programa com o Estado para as situações específicas previstas no respetivo diploma.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Ver DL nº384/87, 24 de dezembro (com as alterações introduzidas pelo DL nº157/90, 17 de maio).</p>
Artº41	<p>Fundos de investimento imobiliário 1 - Para execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular. 2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar. 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designados. 4 - As entidades gestoras de fundos de investimento imobiliário podem concorrer aos concursos a que se refere o artigo 31º, para efeitos de celebração do contrato de reabilitação a que se refere o artigo 34º. 5 - Em tudo o que não contrarie o presente artigo aplica-se o regime dos fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular estabelecido no Decreto-Lei nº60/2002, de 20 de Março. 6 - Os Ministros das Finanças e das Obras Públicas, Transportes e Habitação podem regulamentar o disposto no presente artigo através de portaria conjunta, designadamente no que respeita à aplicação dos artigos 20º e 31º aos fundos de investimento imobiliário.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) A permissão de criação de FII fechados de subscrição particular na execução de procedimento de reabilitação urbana, onde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a existência de uma entidade gestora do Fundo; - as unidades de participação do fundo pode ser feita em dinheiro / entrega de prédios ou fracções (daí a participação dos proprietários no Fundo); - o valor dos prédios ou fracções será determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por dois avaliadores independentes registados na CMVM (salvaguardando a legitimidade das avaliações). <p><u>Observações:</u></p> <p>1) Fundos Abertos: fundos com um número de Unidades de Participação variável, tendo o investidor a possibilidade de em qualquer momento, realizar subscrições ou resgates, conferindo ao seu investimento uma elevada liquidez. A dimensão da carteira deste tipo de Fundos varia de acordo com o número de participantes e o investimento realizado por cada um;</p> <p>2) Fundos Fechados: Fundos constituídos por Unidades de Participação em número fixo, sendo o número de Unidades de Participação determinado no montante de subscrição e podendo ser aumentado apenas nos exatos termos em que tal possibilidade se encontre predeterminada no respetivo Regulamento de Gestão. O reembolso das Unidades de Participação deste tipo de Fundos só se poderá efetuar na data de liquidação do Fundo.</p> <p>3) Ver DL nº60/2002, 20 de março (Art.º41 a 48)</p>
Artº42	<p>Dever de cooperação Todas as entidades públicas e privadas devem cooperar activa e empenhadamente na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Dever de cooperação de todas as entidades públicas e privadas na prossecução do interesse público de reabilitação urbana.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº43	<p>Aplicação a procedimentos em curso 1 - Sem prejuízo dos direitos adquiridos, o regime previsto neste diploma aplica-se aos procedimentos de reabilitação urbana já iniciados. 2 - Pode ser atribuído às SRU que venham a ser constituídas o exercício de competências relativas a procedimentos de reabilitação já indicados. 3 - Os municípios com procedimentos de reabilitação em curso poderão transferir as respectivas posições contratuais para as SRU que venham a constituir.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Aplicação do presente diploma a procedimentos de reabilitação já iniciados.</p> <p><u>Observações:</u></p>

Fontes:

- LEI Nº106/2006 - *D.R. I Série - A* Nº284 (10-12-2003); p.8322-8324.

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- METELLO, Francisco Cabral - *Manual da Reabilitação Urbana - Legislação Anotada e Comentada*. Coimbra: Livraria Almedina, 2008.

- SILVA, Hugo Manuel Pipa de Amorim Cabral da - *Estudo de metodologias de reabilitação urbana em zonas históricas - Sociedades de Reabilitação Urbana*. Lisboa: Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa, março 2007. Tese de Mestrado em Construção.

A.II.2 | DL 104/2004, 7 de maio: síntese dos conteúdos do diploma

CONTEÚDO	DESCRIÇÃO	ART.º
OBJETIVO	Aprovar um regime jurídico excecional de reabilitação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.	Art.º1, nº1
JUSTIFICAÇÃO PARA ADOÇÃO DO PRESENTE DIPLOMA	Necessidade de, atendendo à degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de várias áreas urbanas do país, criar um regime jurídico excecional de reabilitação urbana; este regime visa permitir a criação de sociedades de reabilitação, por parte dos municípios, conceder meios de intervenção aos poderes públicos e permitir que estes controlem o processo de reabilitação urbana.	Preâmbulo
ÂMBITO DE APLICAÇÃO	1) Por zonas históricas entendem-se: - as zonas classificadas nos planos municipais de ordenamento do território;	Art.º1, nº3
	- as zonas delimitadas por deliberação da Assembleia Municipal quando não exista plano municipal de ordenamento do território ou este seja omissivo.	Art.º1, nº4
	2) As operações de reabilitação a realizar nas zonas históricas e nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são consideradas obras de interesse público urgente.	Art.º1, nº6
	3) O presente diploma não é aplicável aos bens imóveis afetos a uso militar.	Art.º1, nº7
CONSTITUIÇÃO DE E.M. / S.A.	1) Os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana, com o fim de promoverem a reabilitação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.	Art.º2, nº1
	2) Em casos excecionais estas obras podem ser realizadas por sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos; estas sociedades serão constituídas por capitais municipais e estatais.	Art.º2, nº2
	3) As pessoas coletivas da administração indireta do estado e as pessoas coletivas empresariais do Estado podem participar no capital destas empresas, sendo que a participação das primeiras carece da autorização dos Ministros das Finanças e da tutela.	Art.º2, nº3
	A denominação destas sociedades deve incluir a expressão "SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana".	Art.º4
AÇÃO DAS SRU	1) As SRU visam a promoção da reabilitação nas suas zonas de intervenção;	Art.º5, nº1
	2) Têm as competências estabelecidas no presente diploma.	Art.º6
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	1) As operações urbanísticas levadas a cabo pelas SRU no interior das suas zonas de intervenção, não estão sujeitas ao procedimento de licenciamento ou autorização, estando apenas sujeitas a aprovação por parte da câmara municipal, após audição das entidades exteriores ao município que devam emitir parecer, autorização ou aprovação.	Art.º9, nº1
	2) As SRU incumbe licenciar e/ou autorizar as operações de loteamento e as obras de construção que os proprietários e/ou parceiros privados pretendam realizar.	Art.º9, nº2
UNIDADES DE INTERVENÇÃO	1) As SRU definem Unidades de Intervenção, onde serão realizadas as operações de reabilitação urbana;	Art.º14, nº1
	2) Para as quais são elaborados documentos estratégicos;	Art.º15, nº1
	3) De acordo com os requisitos constantes do presente diploma.	Art.º15, nº2 e 3
OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA	1) A decisão de proceder à realização de obras de reabilitação urbana é comunicada aos proprietários e arrendatários dos imóveis abrangidos;	Art.º17, nº1
	2) Que podem assumir a realização destas obras;	Art.º18, nº1, al. a)
	3) Ou, no prazo de 60 dias, acordar com a SRU os termos para a sua realização;	Art.º18, nº1, al. b) e Art.º19, nº1
	4) Na falta de acordo, a SRU assume a realização das obras, adquirindo ou expropriando, para o efeito, imóveis e/ou frações em causa;	Art.º20, nº1 e nº3
	5) As expropriações efetuadas nos termos do presente diploma são consideradas expropriações de utilidade pública.	Art.º21, nº3
	6) As obras de reabilitação a cargo das SRU podem ser realizadas por entidades privadas, com as quais as SRU tenham celebrado contratos de reabilitação urbana;	Art.º31, nº1 e Art.º34
	7) A escolha destas entidades é feita por concurso público;	Art.º31, nº2
	8) Nos termos estabelecidos no presente diploma.	Art.º33
PRAZOS	O regime previsto no presente diploma simplificou alguns procedimentos previstos no Código de Procedimento Administrativo, reduziu os prazos previstos para a execução de certos procedimentos e estabeleceu a regra do deferimento tácito.	Preâmbulo

Fontes:

- LEI N.º106/2006 - D.R. I Série - A N.º284 (10-12-2003); p.8322-8324.

- DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

A.II.3 | DL 104/2004, 7 de maio: diplomas associados (à data da vigência do diploma)

ÂMBITO		DIPLOMA	
I	Área de intervenção	DL nº794/76, 5 de novembro	<p>Lei de Solos</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Nº5, Art.º1 - Âmbito" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º1, nº5 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística são as assim declaradas nos termos do artigo 41º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei nº794/76, de 5 de Novembro, na redacção em vigor."</p>
II	Constituição	L nº53-F/2006, 29 de dezembro Revoga a L nº58/98, 8 de agosto	<p>Regime Jurídico das Empresas Municipais</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Nº1, Art.º2 - Sociedades de Reabilitação Urbana" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º2, nº1 - Para promover a reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, os municípios podem criar empresas municipais de reabilitação urbana nas quais detenham a totalidade do capital." 3) Ver: "Nº1, Art.º3 - Direito aplicável" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 4) "Art.º3, nº1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei nº58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei nº558/99, de 17 de Dezembro consoante a maioria do capital seja detido pelo município ou pelo Estado."</p>
III	Constituição	DL 558/99, 17 de dezembro Com as alterações introduzidas pelo DL nº300/2007, 23 de agosto	<p>Regime Jurídico do Setor Empresarial do Estado e das Empresas Públicas</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Nº2, Art.º2 - Sociedades de Reabilitação Urbana" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º2, nº2 - Em casos de excepcional interesse público, a reabilitação urbana poderá competir a sociedades anónimas de capitais exclusivamente públicos com participação municipal e estatal." 3) Ver: "Nº1, Art.º3 - Direito aplicável" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 4) "Art.º3, nº1 - As empresas constituídas nos termos do presente diploma regem-se pelo regime das empresas municipais, constante da Lei nº58/98, de 18 de Agosto, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, estabelecido pelo Decreto-Lei nº558/99, de 17 de Dezembro consoante a maioria do capital seja detido pelo município ou pelo Estado."</p>
III	Constituição	DL nº143/2008, 25 de julho	<p>Código da Propriedade Industrial</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Art.º4 - Denominação" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º4 - A denominação das empresas deve integrar a expressão "SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana", doravante designadas por SRU." 3) A constituição de logótipos rege-se pelos Art.º301, Art.º302, Art.º303 do Decreto-Lei nº143/ 2008, 25 de julho - Código da Propriedade Industrial.</p>
III	Competências	DL nº555/99, 16 de dezembro Com as alterações introduzidas pelo DL nº177/2001, 4 de junho e pela L nº60/2007, 4 de setembro (em vigor a partir de março de 2008)	<p>Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE)</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Alínea d), Nº1, Art.º6 - Sociedades de Reabilitação Urbana" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º6, nº1, Alínea d) - Fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo nomeadamente, as competências previstas na Secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº555/99, de 16 de Dezembro, na redacção em vigor, com excepção da competência para aplicação de sanções administrativas por infracção contraordenacional, a qual se mantém competência do município."</p>
IV	Competências	DL nº168/99, 18 de setembro Alterações e republicação integral introduzidas pela L nº56/2008, 4 de setembro (4ª Alteração)	<p>Código da Expropriações</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Art.º21 - Expropriação por utilidade pública" DECRETO-LEI Nº104/2004 - D.R. I Série - A Nº107 (07-05-2004). 2) "Art.º21 Nº1 - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do Código das Expropriações, aprovado pela Lei nº168/99, de 18 de Setembro, com as especificidades previstas neste diploma; Nº2 - Os expropriados gozam de todos os direitos e garantias consagrados no Código das Expropriações, salvo os que sejam expressamente afastados por este diploma; Nº3 - Sem prejuízo do disposto no nº2 do artigo 13º do Código das Expropriações, são consideradas de utilidade pública as expropriações dos imóveis e direitos a eles relativos para a execução das operações de</p>

AMBITO		DIPLOMA	
			<p>reabilitação urbana previstas neste diploma; Nº4 - A propriedade dos imóveis expropriados será adquirida pela SRU."</p> <p>3) Ver: "Nº2, Art.º22 - Servidões" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>4) " , Art.º22, Nº2 - No caso de tal se revelar necessário, à constituição das servidões aplica-se o regime previsto no Código das Expropriações, para a expropriação por utilidade pública."</p> <p>5) Ver: "Art.º23 - Posse administrativa" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>6)"Art.º23 - As expropriações previstas neste diploma têm carácter de urgência, podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado."</p> <p>7 Ver: "Nº1, Art.º24 - Indemnização" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>8) " , Art.º24, Nº1 - No cálculo do montante das indemnizações seguem-se os critérios previstos nos Artigos 23º e seguintes do Código das Expropriações, com as especificidades do presente artigo."</p>
V	Ação	<p>DL nº380/99, 22 de setembro</p> <p>Alterações e republicação integral introduzidas pelo DL nº316/2007, 19 de setembro (5ª Alteração)</p>	<p>Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT)</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Art.º12 - Decisão sobre planos de pormenor" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>2) " , Art.º12 Nº1 - Sempre que tal seja necessário ou conveniente, nomeadamente face à natureza e dimensão das operações, compete à câmara municipal tomar a decisão de elaboração de um plano de pormenor com vista à realização das operações de reabilitação urbana. Nº2 - Os planos de pormenor a que se refere o número anterior revestirão a modalidade simplificada prevista no nº2 do Artigo 91º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, estabelecido pelo Decreto-Lei nº380/99, de 22 de Setembro, na redacção em vigor. Nº3 - Sempre que a operação urbanística se insira em zona para a qual não existe plano de pormenor, caso tenha sido constituída SRU, esta deve notificar a câmara municipal para que se pronuncie sobre se entende conveniente ou necessário a elaboração de tal instrumento de gestão territorial. Nº4 - Para efeitos do disposto o número anterior, da notificação deve constar o teor da deliberação sobre a unidade de intervenção, bem como, se for o caso, todos os elementos disponíveis relativos à intervenção que a SRU pretende que seja levada a efeito. Nº5 - A câmara municipal deve responder no prazo de 20 dias, considerando-se que dispensa a elaboração de plano de pormenor se não se pronunciar dentro daquele prazo. Nº6 - A câmara municipal poderá encarregar a SRU da execução técnica de planos de pormenor."</p>
VI	Ação	<p>L nº6/2006, 27 de fevereiro</p> <p>Declaração de Rectificação nº24/2006, 17 de abril</p>	<p>Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU)</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Art.º26 - Direitos dos arrendatários habitacionais" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>1) Enquadramento geral do diploma.</p>
VII	Ação	<p>DL nº157/2006, 8 de agosto</p> <p>Declaração de Rectificação nº68/2006, 3 de outubro</p>	<p>Regime Jurídico das Obras em Prédios Arrendados</p> <p>Obs.: 1) Enquadramento geral do diploma.</p>
VII	Ação	<p>DL nº38 382, 7 de agosto 1951</p>	<p>Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU)</p> <p>Obs.: 1) Enquadramento geral do diploma.</p>
VIII	Ação	<p>DL nº18/2008, 29 de janeiro</p>	<p>Código da Contratação Pública (CCP)</p> <p>Obs.: 1) Ver: "Nº2, Art.º32 - Intervenção direta da SRU" DECRETO-LEI Nº104/2004 - <i>D.R. I Série</i> - A Nº107 (07-05-2004).</p> <p>2) "Art.º32, nº2 - Atendendo à urgência das intervenções, as SRU ficam isentas da aplicação do disposto no regime das empreitadas das obras públicas relativamente às empreitadas de valor inferior ao estabelecido para efeitos de aplicação da diretiva da União Europeia relativa à coordenação de processos de adjudicação de obras públicas."</p>
IX	Ação / Financiamento	<p>L nº53-A/2006, 29 de dezembro</p> <p>L nº67-A/2007, 12 de dezembro</p> <p>L nº64-A/2008, 12 de dezembro</p>	<p>Lei do Orçamento de Estado para 2007</p> <p>Lei do Orçamento de Estado para 2008</p> <p>Lei do Orçamento de Estado para 2009</p> <p>Obs.: 1) Enquadramento geral do diploma.</p>

AMBITO		DIPLOMA	
X	Ação / Financiamento	DL n.º384/87, 24 de dezembro Com as alterações introduzidas pelo DL n.º157/90, 17 de maio	Estabelece o regime de celebração de contratos-programa de natureza setorial ou plurisectorial no âmbito da cooperação técnica e financeira entre a Administração Central e um ou mais Municípios, Associações de Municípios ou empresas concessionárias destes.
			Obs.: 1) Ver: "Art.º40 - Contratos-Programa" DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004). 2) <u>Financiamento excecional</u> : Não sendo permitidas quaisquer formas de subsídios ou comparticipações financeiras aos municípios e às freguesias por parte do Estado, podem excecionalmente ser inscritas no seu Orçamento, por ministério, no âmbito da cooperação técnica e financeira, verbas destinadas a financiamento de projetos de grande relevância para o desenvolvimento regional e local. Podem também ser concedidos às autarquias locais, através da mesma rubrica do Orçamento de estado, auxílios financeiros em casos de calamidade pública, municípios negativamente afetados por investimentos da responsabilidade da Administração Central, instalação de novos municípios ou freguesias e recuperação de áreas de construção clandestina ou de renovação urbana. No que respeita aos auxílios financeiros, podem também ser financiados os edifícios sede das autarquias locais, negativamente afetados na respetiva funcionalidade.
XI	Ação / Financiamento	DL n.º86/2003, 26 de abril Com as alterações introduzidas pelo DL n.º141/2006, 27 de julho	Parcerias Público - Privadas (PPP)
			Obs.: 1) Ver: "Art.º31 - Contratos com parceiros privados" "Art.º34 - Contrato de reabilitação Urbana" "Art.º35 - Poderes de fiscalização das SRU" DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004). 2) "Art.º31, n.º1 - A SRU poderá celebrar contratos de reabilitação urbana com parceiros privados que se encarregarão de executar a reabilitação da unidade ou unidades de intervenção, ou de parte destas. n.º2 - A escolha dos parceiros privados será feita através de concurso público, o qual deverá respeitar prazos adequados de apresentação das propostas e os demais princípios concursais." 3) "Art.º34, n.º1 - O parceiro privado escolhido celebrará com a SRU um contrato de reabilitação urbana, através do qual se obriga a proceder à reabilitação de unidade ou unidades de intervenção ou de parte destas." 4) "Art.º35, n.º1 - Compete às SRU fiscalizar o cumprimento por parte dos parceiros privados contratados das obrigações assumidas através do contrato de reabilitação urbana."
XII	Ação / Financiamento	DL n.º60/2002, 20 de março	Novo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII)
			Obs.: 1) Ver: "Art.º41 - Fundos de Investimento Imobiliário" DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004). 2) "Art.º41, n.º1 - Para a execução da reabilitação urbana, poderão constituir-se fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular. n.º2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções." 3) <u>Fundos Fechados</u> : Fundos constituídos por Unidades de Participação em número fixo, sendo o número de Unidades de Participação determinado no momento de subscrição e podendo ser aumentado apenas nos exatos termos em que tal possibilidade se encontre predeterminada no respetivo Regulamento de Gestão. O reembolso das Unidades de Participação deste tipo de Fundos só se poderá efetuar na data de liquidação do Fundo.
XIII	Ação / Comparticipação	DL N.º329-C/2000, 22 de dezembro DL n.º105/96, 31 de julho Alterado pelo DL -329-B/2000, 22 de dezembro DL n.º106/96, 31 de julho DL n.º39/2001, 9 de fevereiro	Programas de Subvenção RECRIA Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados REHABITA Regime de Apoio à Reconstrução Habitacional em Áreas Urbanas Antigas RECRIPH Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos no Regime de Propriedade Horizontal SOLARH Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação
			Obs.: 1) Enquadramento geral do diploma.
XIV	Outras aplicações	L n.º61/2008, 31 outubro Última atualização	Código Civil
			Obs.: 1) Ver: "Art.º38 - Regime especial de constituição de propriedade horizontal" DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004). 2) "Art.º38, n.º1 - No âmbito dos procedimentos da reabilitação urbana previsto no presente diploma, pode ser constituída propriedade horizontal relativamente a fracções que não reúnam as condições previstas no artigo 1415.º do Código Civil, sob condição resolutiva de virem a satisfazê-las no termo das

ÂMBITO		DIPLOMA	
			<p><i>operações de reabilitação urbana.</i></p> <p><i>n.º - A falta de observância dos requisitos previsto no artigo 1415º do Código Civil no termo das operações de reabilitação importa a sujeição do prédio ao regime de compropriedade, aplicando-se, com as devidas adaptações, o disposto no artigo 1416º do Código Civil.”</i></p> <p>3) Enquadramento geral do diploma.</p>

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série* - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- METELLO, Francisco Cabral - *Manual da Reabilitação Urbana - Legislação Anotada e Comentada*, Coimbra: Livraria Almedina, 2008.

- Proposta de Lei n.º266/X - *DAR II Série* A N.º107 / X / 4 (30-0-2009); p.3-42. *Estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*.

- <http://www.dre.pt>

A.II.4 | DL 307/2009, 23 de outubro

D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
<p>Preâmbulo</p> <p>A reabilitação urbana assume -se hoje como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, na medida em que nela convergem os objectivos de requalificação e revitalização das cidades, em particular das suas áreas mais degradadas, e de qualificação do parque habitacional, procurando -se um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável das cidades e a garantia, para todos, de uma habitação condigna.</p> <p>O Programa do XVII Governo Constitucional confere à reabilitação urbana elevada prioridade, tendo, neste domínio, sido já adoptadas medidas que procuram, de forma articulada, concretizar os objectivos ali traçados, designadamente ao nível fiscal e financeiro, cumprindo destacar o regime de incentivos fiscais à reabilitação urbana, por via das alterações introduzidas pelo Orçamento do Estado para 2009, aprovado pela Lei n.º 64 -A/2008, de 31 de Dezembro, no Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, e a exclusão da reabilitação urbana dos limites do endividamento municipal.</p> <p>O regime jurídico da reabilitação urbana que agora se consagra surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:</p> <p>a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra -estruturas das áreas urbanas a reabilitar;</p> <p>b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensifiquem os apoios fiscais e financeiros;</p> <p>c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;</p> <p>d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;</p> <p>e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.</p> <p>O actual quadro legislativo da reabilitação urbana apresenta um carácter disperso e assistemático, correspondendo -lhe, sobretudo, a disciplina das áreas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU) contida no Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, e a figura das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU), prevista e regulada no capítulo XI da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.</p> <p>Assim, considera -se como objectivo central do presente decreto -lei substituir um regime que regula essencialmente um modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana, centrado na constituição, funcionamento, atribuições e poderes das sociedades de reabilitação urbana, por um outro regime que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução. Complementarmente, e não menos importante, associa -se à delimitação das áreas de intervenção (as “áreas de reabilitação urbana”) a definição, pelo município, dos objectivos da reabilitação urbana da área delimitada e dos meios adequados para a sua prossecução.</p> <p>Parte -se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere -se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação mas à integração e coordenação da intervenção, salientando -se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspectos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, começa -se por definir os objectivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana, e determinar os princípios a que esta deve obedecer.</p> <p>O presente regime jurídico da reabilitação urbana estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “área de reabilitação urbana”, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “operação de reabilitação urbana”, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.</p> <p>Procurou -se, desde logo, regular de forma mais clara os procedimentos a que deve obedecer a definição de áreas a submeter a reabilitação urbana, bem como a programação e o planeamento das intervenções a realizar nessas mesmas áreas.</p> <p>A delimitação de área de reabilitação urbana, pelos municípios, pode ser feita através de instrumento próprio, precedida de parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção. A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objectivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.</p> <p>Com efeito, numa lógica de flexibilidade e com vista a possibilitar uma mais adequada resposta em face dos diversos casos concretos verificados, opta -se por permitir a realização de dois tipos distintos de operação de reabilitação urbana.</p> <p>No primeiro caso, designado por “operação de reabilitação urbana simples”, trata -se de uma intervenção essencialmente dirigida à reabilitação do edifício, tendo como objectivo a reabilitação urbana de uma área.</p> <p>No segundo caso, designado por “operação de reabilitação urbana sistemática”, é acentuada a vertente integrada da intervenção, dirigindo -se à reabilitação do edifício e à qualificação das infra -estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, com os objectivos de requalificar e revitalizar o tecido urbano.</p> <p>Nun caso como noutro, à delimitação da área de reabilitação urbana atribui -se um conjunto significativo de efeitos. Entre estes, destaca -se, desde logo, a emergência de uma obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património.</p> <p>Decorre também daquele acto a atribuição aos proprietários do acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana. O acto de delimitação da área de reabilitação urbana, sempre que se opte por uma operação de reabilitação urbana sistemática, tem ainda como imediata consequência a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes ou, bem assim, da constituição de servidões.</p> <p>As entidades gestoras das operações de reabilitação urbana podem corresponder ao próprio município ou a entidades do sector empresarial local existentes ou a criar.</p> <p>Se estas entidades gestoras de tipo empresarial tiverem por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, revestem a qualidade de sociedades de reabilitação urbana, admitindo -se, em casos excepcionais, a participação de capitais do Estado nestas empresas municipais. Em qualquer caso, cabe ao município, sempre que não promova directamente a gestão da operação de reabilitação urbana, determinar os poderes da entidade gestora, por via do instituto da delegação de poderes, sendo certo que se presume, caso a entidade gestora revista a qualidade de sociedade de reabilitação urbana e o município nada estabeleça em contrário, a delegação de determinados poderes na gestora.</p> <p>O papel dos intervenientes públicos na promoção e condução das medidas necessárias à reabilitação urbana surge mais bem delineado, não deixando, no entanto, de se destacar o dever de reabilitação dos edifícios ou fracções a cargo dos respectivos proprietários.</p> <p>No que concerne a estes últimos, e aos demais interessados na operação de reabilitação urbana, são reforçadas as garantias de participação, quer ao nível das</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Substituição de um regime que essencialmente regulava o modelo de gestão das intervenções de reabilitação urbana centrado nas Sociedades de Reabilitação Urbana por um regime legal que proceda ao enquadramento normativo da reabilitação urbana ao nível programático, procedimental e de execução.</p> <p>2) Estruturação das intervenções de Reabilitação em dois conceitos fundamentais: ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA e OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA. O conceito de reabilitação urbana é subdividida em dois tipos: OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES e OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SISTEMÁTICA.</p> <p>3) Regulação dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana, previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e, a articulação com os Planos de Pormenor de Salvaguarda do Património Cultural.</p> <p>4) Criação de um conjunto de regras específicas para o controlo de operações urbanísticas realizadas em área de Reabilitação Urbana.</p> <p>5) Previsão inovadora no quadro jurídico Nacional do mecanismo de venda forçada de imóveis pelos proprietários que não realize as obras e trabalhos ordenados. A alienação é realizada por meio de hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade.</p> <p>6) Exemplificações de formas de financiamento da Reabilitação urbana, como podem ser a constituição de fundos de investimento imobiliário.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Definição de princípios orientadores:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articular o dever de reabilitação (iniciativa privada) com a responsabilidade pública de qualificar e infraestruturar o espaço público; - Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos actores; - Permitir que as intervenções de reabilitação possam ser impulsionadas quer pelos proprietários dos imóveis quer por outros parceiros privados; - Agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; <p>Desenvolvimento de instrumentos que possibilitem o equilíbrio entre os direitos de proprietários com a necessidade de remover obstáculos à reabilitação associados à estrutura da propriedade.</p>

D.L.307/2009, 23 de outubro		Objetivos / Observações
<p>consultas promovidas aquando da delimitação das áreas de reabilitação urbana e da elaboração dos instrumentos de estratégia e programação das intervenções a realizar quer no âmbito da respectiva execução.</p> <p>A este respeito, é devidamente enquadrado o papel dos diversos actores públicos e privados na prossecução das tarefas de reabilitação urbana. De modo a promover a participação de particulares neste domínio, permite -se às entidades gestoras o recurso a parcerias com entidades privadas, as quais podem ser estruturadas de várias formas, desde a concessão da reabilitação urbana à administração conjunta entre entidade gestora e proprietários.</p> <p>Especialmente relevante no presente decreto -lei é a regulação dos planos de pormenor de reabilitação urbana, já previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, como modalidade específica de planos de pormenor, quer no que respeita ao seu conteúdo material e documental quer no que diz respeito às regras procedimentais de elaboração e acompanhamento. Procura -se ainda a devida articulação com os planos de pormenor de salvaguarda do património cultural.</p> <p>O objectivo visado é, sobretudo, o de permitir uma melhor integração entre as políticas de planeamento urbanístico municipal e as políticas de reabilitação respectivas, sendo, em qualquer caso, de elaboração facultativa.</p> <p>Importantíssimo efeito associado à aprovação dos planos de pormenor de reabilitação urbana é o de habilitar a dispensa de audição das entidades públicas a consultar no âmbito dos procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas na área de intervenção do plano sempre que aquelas entidades hajam dado parecer favorável ao mesmo. Trata -se de uma significativa simplificação dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia das operações urbanísticas.</p> <p>Também o controlo de operações urbanísticas realizadas em área de reabilitação urbana é objecto de um conjunto de regras especiais consagradas no presente regime jurídico.</p> <p>Destaca -se, neste aspecto, a possibilidade de delegação daqueles poderes por parte dos municípios nas entidades gestoras, expressa ou tacitamente, o que se faz também acompanhar de um conjunto de regras procedimentais destinadas a agilizar os procedimentos de licenciamento quando promovidos por entidades gestoras.</p> <p>No que respeita aos instrumentos de política urbanística, procuraram reunir -se as diversas figuras que se encontravam dispersas na legislação em vigor, agrupando-se os mecanismos essenciais à materialização das escolhas públicas em matéria de reabilitação.</p> <p>Especialmente inovador no actual quadro jurídico nacional, embora recuperando um instituto com tradições antigas na legislação urbanística portuguesa, é o mecanismo da venda forçada de imóveis, que obriga os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros que, sem prejuízo da sua utilidade particular, estejam na disponibilidade de realizar a função social da propriedade. O procedimento de venda forçada é construído de forma próxima ao da expropriação, consagrando -se as garantias equivalentes às previstas no Código das Expropriações e garantindo -se o pagamento ao proprietário de um valor nunca inferior ao de uma justa indemnização.</p> <p>Para além de instrumentos jurídicos tradicionalmente utilizados no domínio do direito do urbanismo (por exemplo a expropriação, a constituição de servidões ou a reestruturação da propriedade), permite -se ainda aos municípios a criação de um regime especial de taxas, visando -se assim criar um incentivo à realização de operações urbanísticas.</p> <p>Considerando a especial sensibilidade da matéria em questão, consagra-se um capítulo à participação de interessados e à concertação de interesses, tratando -se especificamente dos direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções.</p> <p>Finalmente, dedica-se o último capítulo à matéria do financiamento, aspecto fulcral na reabilitação urbana.</p> <p>Embora esta matéria não seja objecto de regulamentação exaustiva, não deixa de ser relevante o facto de se prever aqui a possibilidade de concessão de apoios financeiros por parte do Estado e dos municípios às entidades gestoras, abrindo -se ainda a porta à constituição de fundos de investimento imobiliário dedicados à reabilitação urbana.</p> <p>Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas e a Associação Nacional de Municípios Portugueses.</p> <p>Assim:</p> <p>No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º 95 -A/2009, de 2 de Setembro, e nos termos das alíneas a) e b) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:</p>		
PARTE I Disposições Gerais		
Artº1	<p>Objecto</p> <p>O presente decreto -lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Cria no Ordenamento Jurídico Português o regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Definições: Ver art. 2º.</p>
Artº2	<p>Definições</p> <p>Para efeitos de aplicação do presente decreto -lei, entende-se por:</p> <p>a) «Acessibilidade»: o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;</p> <p>b) «Área de reabilitação urbana»: a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra -estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;</p> <p>c) «Edifício»: a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes mearas que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;</p> <p>d) «Imóvel devoluto»: o edifício ou a fracção que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto;</p> <p>e) «Entidade gestora»: a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;</p> <p>f) «Fracção»: a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;</p> <p>g) «Habitação»: a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;</p> <p>h) «Operação de reabilitação urbana»: o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;</p> <p>i) «Reabilitação de edifícios»: a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;</p> <p>j) «Reabilitação urbana»: a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra -estruturas urbanas, dos equipamentos e dos</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Sistematização e clarificação dos conceitos aplicados no regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) A remissão prevista na definição de «Imóvel devoluto» prevista na alínea d) consiste:</p> <p>“Artigo 2.º do DL 159/2006</p> <p>1- [...] considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado.</p> <p>2 - São indícios de desocupação:</p> <p>a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade;</p> <p>b) A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.</p> <p>Artigo 3.º do DL 159/2006</p> <p>Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:</p> <p>a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, terras e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;</p> <p>b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;</p> <p>c) Cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;</p> <p>d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;</p> <p>e) Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;</p> <p>f) Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do</p>

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;</p> <p>l) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.</p>	<p><i>Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados.</i>”</p> <p>2) A remissão prevista na definição de «Fração» prevista na alínea f) consiste: “<i>Só podem ser objecto de propriedade horizontal as fracções autónomas que, além de constituírem unidades independentes, sejam distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública.</i>”</p> <p>3) Relativamente às definições de “obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”; ver Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE).</p>
Artº3	<p>Objectivos</p> <p>A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objectivos:</p> <p>a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;</p> <p>b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;</p> <p>c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;</p> <p>d) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural;</p> <p>e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;</p> <p>f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;</p> <p>g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;</p> <p>h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;</p> <p>i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;</p> <p>j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva;</p> <p>l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;</p> <p>m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra -estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;</p> <p>n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;</p> <p>o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;</p> <p>p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;</p> <p>q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;</p> <p>r) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Sistematização dos objetivos a alcançar nas operações de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p>
Artº4	<p>Princípios gerais</p> <p>A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:</p> <p>a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo -se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo -thes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade;</p> <p>b) Princípio da subsidiariedade da acção pública, garantindo que as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;</p> <p>c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados;</p> <p>d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervenções através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio -cultural e ambiental;</p> <p>e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;</p> <p>f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias acções de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as acções de iniciativa privada;</p> <p>g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;</p> <p>h) Princípio da protecção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;</p> <p>i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação;</p> <p>j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Definição dos princípios inerentes às operações de reabilitação urbana e que devem permitir alcançar os objetivos definidos no artigo anterior.</p> <p>Observações:</p>
Artº5	<p>Dever de promoção da reabilitação urbana</p> <p>Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto - lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Identificação e responsabilização das entidades públicas que devem promover as medidas necessárias à reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) O dever de promoção está diretamente relacionados com os princípios eles quais se deve orientar a política de reabilitação urbana prevista no art. 4, nomeadamente, pelos princípios da Princípio da solidariedade intergeracional, Princípio da sustentabilidade, Princípio da integração, Princípio da coordenação, Princípio da justa ponderação e o Princípio da equidade.</p>
Artº6	<p>Dever de reabilitação de edifícios</p> <p>1 - Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.</p> <p>2 - Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou fracções não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Responsabilização dos proprietários dos edifícios ou fracções no dever de reabilitação.</p> <p>Observações:</p> <p>1) O dever de reabilitação pelos proprietários ou fracções ou outros titulares de direitos tem acolhimento no princípio de Princípio da responsabilização.</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
PARTE II Regime Jurídico da Reabilitação Urbana		
	Capítulo I Disposições Gerais	
Artº7	Áreas de Reabilitação Urbana 1 - A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana. 2 - A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.	Objetivos: 1) Imposição de que a reabilitação urbana seja promovida através da delimitação de áreas de reabilitação urbana. 2) As áreas de reabilitação urbana podem ser delimitadas através de instrumento próprio ou um plano de reabilitação urbana. Observações: 1) Ver art. 13º
Artº8	Operações de reabilitação urbana 1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana: a) Simples; ou b) Sistemática. 2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo -se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução. 3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra -estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. 4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respectivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana. 5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou fracções compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objectivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.	Objetivos: 1) Tipificação e enquadramento do conceito de reabilitação urbana e reabilitação sistemática. 2) Enquadramento dos instrumentos de programação nos dois tipos de operações de reabilitação. Observações:
Artº9	Entidade gestora As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.	Objetivos: 1) Imposição da existência de uma entidade gestora que coordene e administre as operações de reabilitação urbana. Observações: 1) Ver art. 10º, relativamente aos tipos de sociedades gestoras admissíveis.
Artº10	Tipos de entidade gestora 1 - Podem revestir a qualidade de entidade gestora: a) O município; b) Uma empresa do sector empresarial local. 2 - Quando a empresa referida na alínea b) do número anterior tenha por objecto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adopta a designação de sociedade de reabilitação urbana. 3 - O tipo de entidade gestora é adoptado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.	Objetivos: 1) As entidades gestoras podem ser o próprio Município ou empresa setorial do Estado. 2) No caso da empresa setorial do estado tiver como objeto exclusivo a gestão de operações de reabilitação, poderá designar-se por sociedade de reabilitação urbana. Observações: 1) Ver: <u>Empresa Municipal</u> : Lei n.º 53-F/2006, 29 de dezembro <u>Sociedade Anónima de Capital Exclusivamente público</u> : Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de dezembro 2) Ver art. 26º. 3) Ver art. 36º a 38º.
Artº11	Modelos de execução das operações de reabilitação urbana 1 - Para efeitos do presente regime, podem ser adoptados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana: a) Por iniciativa dos particulares; b) Por iniciativa das entidades gestoras. 2 - Nos casos referidos na alínea a) do número anterior, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver -se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta. 3 - Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades: a) Execução directa pela entidade gestora; b) Execução através de administração conjunta; c) Execução através de parcerias com entidades priva das. 4 - As parcerias com entidades privadas referidas na alínea c) do número anterior concretizam -se através de: a) Concessão da reabilitação; b) Contrato de reabilitação urbana. 5 - As parcerias com entidades privadas só podem ser adoptadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução.	Objetivos: 1) Enumeração dos modelos de execução das operações de reabilitação urbana - por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras. 2) Quando a iniciativa é dos particulares, a mesma poderá ter o apoio da entidade gestora ou na modalidade de administração conjunta. 3) No caso da iniciativa partir da entidade gestora, a mesma poderá ser desenvolvida diretamente por esta, através de administração conjunta ou em parceria com entidades privadas. 4) As parcerias com entidades privadas só podem ser adotadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistêmica e, são concretizadas através de concessão de reabilitação ou contrato de reabilitação urbana. Observações: 1) Ver art. 8º. 2) Ver art. 39º.
	Capítulo II Regime das Áreas de Reabilitação Urbana	
	SECÇÃO I Disposições Gerais	
Artº12	Objecto das áreas de reabilitação urbana 1 - As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada. 2 - As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.	Objetivos: 1) Definição das condições inerentes à definição das áreas de reabilitação urbana. Observações:
Artº13	Instrumentos de programação das áreas de reabilitação urbana A definição de uma área de reabilitação urbana, através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, deve ser devidamente fundamentada, contendo nomeadamente: a) O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município; b) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; c) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.	Objetivos: 1) Definição do conteúdo necessário à fundamentação da programação da área de reabilitação urbana Observações:

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº14	<p>Aprovação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio</p> <p>1 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.</p> <p>2 - Para o efeito previsto no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo os respectivos objectivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos.</p> <p>3 - O projecto de delimitação da área de reabilitação urbana e da respectiva estratégia de reabilitação urbana ou do respectivo programa estratégico de reabilitação urbana são submetidos à apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., que dispõe do prazo de 20 dias para emitir parecer, findo o qual se considera nada ter a opor.</p> <p>4 - Após a ponderação do parecer referido no número anterior, o projecto de delimitação da área de reabilitação urbana e da respectiva estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana são submetidos a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para a discussão pública dos planos de pormenor.</p> <p>5 - O acto de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana é publicitado através de aviso publicado na 2.ª série do Diário da República, em jornal de circulação local ou nacional e na página electrónica do município, devendo mencionar expressamente os locais onde os elementos identificados no n.º 3 podem ser consultados.</p> <p>6 - O procedimento referido no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respectivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Atribui a competência de aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio à Assembleia Municipal sob proposta da Câmara.</p> <p>2) Nestes casos, o projeto de delimitação da área de reabilitação urbana e a respetiva estratégia são submetidos apreciação pelo IHRU.</p> <p>3) Após a emissão de parecer pelo IHRU ou expirar o prazo imposto, a delimitação da área de reabilitação urbana e da estratégia de intervenção, a proposta é submetida a discussão pública.</p> <p>4) Caso o procedimento de delimitação da área de reabilitação urbana se verifique no âmbito do procedimento de elaboração, alteração ou revisão do instrumento de planeamento os procedimentos de consulta ao IHRU e submissão a discussão pública verificam-se no âmbito do próprio plano.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 10º</p> <p>2) Ver Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto -Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p> <p>3) Ver art. 20º - alteração da delimitação de área de reabilitação urbana, do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação</p>
Artº15	<p>Aprovação de áreas de reabilitação urbana em plano de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>A área de reabilitação urbana pode ser definida através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respectiva área de intervenção.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) A aprovação das áreas de reabilitação urbana em plano de pormenor de reabilitação urbana, segue os procedimentos expressos no DL 380/99 para aprovação de planos de pormenor.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 90º a art. 92-B do DL 380/99 na redação conferida pelo DL 46/2009 relativamente às especificações dos planos de pormenor.</p> <p>2) Ver art. 69º a art. 83º-A do DL 380/99 na redação conferida pelo DL 46/2009 relativamente aos procedimentos a seguir na elaboração dos planos de pormenor.</p>
Artº16	<p>Programa de acção territorial</p> <p>A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objecto de programa de acção territorial, a celebrar nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Possibilidade de delimitação das áreas de reabilitação urbana, dos programas estratégicos de reabilitação urbana ou dos programas da unidade de intervenção poderem ser concretizados no âmbito dos programas de ação territorial desenvolvidos nos instrumentos de gestão territorial, ou autonomamente destes.</p> <p>2) Prevê a possibilidade dos instrumentos de ação territorial desenvolvidos no âmbito da elaboração e/ou revisão dos instrumentos de gestão territorial definirem a necessidade de elaborar, rever ou alterar plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 17º da Lei bases da política de ordenamento do território e de urbanismo aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de agosto.</p> <p>2) Ver art. 121º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro relativamente ao âmbito e incidência dos programas de ação territorial.</p> <p>3) Ver art. 84º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro no caso dos programas de ação no âmbito do Plano Diretor Municipal.</p> <p>4) Ver art. 90º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro no caso dos programas de ação no âmbito do Plano de Pormenor.</p>
Artº17	<p>Efeitos da aprovação de uma área de reabilitação urbana</p> <p>1 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga a respectiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana, no quadro do presente decreto-lei.</p> <p>2 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável.</p> <p>3 - A aprovação de uma área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou fracções nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) A aprovação de uma área de reabilitação urbana vincula a respetiva entidade gestora a promover a operação de reabilitação urbana e;</p> <p>2) Obriga o município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património - IMI e IMT e;</p> <p>3) Permite que os titulares de direitos reais dos edifícios abrangidos tenham acesso a apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis - DL 287/2003, de 12 de novembro, alterado pela L 55-B/2004, de 30 de dezembro, pelo DL 211/2005, de 07 de dezembro, pela L 6/2006, de 27 de fevereiro, pela L 21/2006, de 23 de junho, pelo DL 238/2006, de 20 de dezembro, pela L 53-A/2006, de 29 de dezembro, pela L 67-A/2007, de 31 de dezembro, pela L 64/2008, de 5 de dezembro e pela L 64-A/2008 de 31 de dezembro.</p> <p>2) IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis - DL 287/2003, de 12 de novembro, alterado pela Declaração de Retificação nº 4/2004, de 9 de janeiro, pelo DL nº 211/2005, pela L nº 6/2006, de 27 de fevereiro, pela L 67-A/2007, de 31 de dezembro, pela L 64/2008, de 5 de dezembro.</p>
Artº18	<p>Âmbito temporal da área de reabilitação urbana</p> <p>1 - A área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.</p> <p>2 - A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.</p> <p>3 - A área de reabilitação urbana definida em plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos.</p> <p>4 - O disposto nos números anteriores não obsta a que, findo aqueles prazos, possa ser determinada nova operação de reabilitação urbana que abranja a área em causa.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Impõe que o prazo de vigência para a delimitação das áreas de reabilitação urbana seja definido no programa estratégico de reabilitação urbana ou na própria estratégia. Contudo, limita-se esse prazo máximo aos 15 anos.</p> <p>Observações:</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº19	<p>Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana</p> <p>1 - A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal.</p> <p>2 - A cada cinco anos de vigência da área de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução da operação de reabilitação urbana, acompanhado, se for o caso, de uma proposta de alteração do respectivo instrumento de programação.</p> <p>3 - Os relatórios referidos no n.º 1 e no número anterior e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objecto de divulgação na página electrónica do município.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) O acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana é realizado anualmente pela Assembleia Municipal mediante a apreciação de <u>relatório de monitorização</u> elaborado pela entidade gestora.</p> <p>2) Após cinco anos de vigência da área de reabilitação urbana, a Assembleia Municipal aprecia o <u>relatório de avaliação da execução</u> elaborado pela Câmara Municipal.</p> <p>Observações:</p>
Artº20	<p>Alteração da delimitação de área de reabilitação urbana, do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação</p> <p>1 - A alteração dos limites da área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio e do tipo de operação de reabilitação urbana obedece ao procedimento previsto no artigo 14.º</p> <p>2 - Tratando-se de alteração do tipo de operação de reabilitação urbana de sistemática para simples, não há lugar à discussão pública.</p> <p>3 - Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.</p> <p>4 - A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.</p> <p>5 - O acto de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicitado através de aviso publicado na 2.ª série do Diário da República, em jornal de circulação local ou nacional e na página electrónica do município.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelece que o procedimento a seguir no caso de alteração da delimitação de área de reabilitação urbana, do tipo de operação de reabilitação urbana é o mesmo que se segue no procedimento de elaboração e consta do art. 14º.</p> <p>2) Isenta o procedimento de discussão pública no caso de alteração do tipo de operação de reabilitação urbana de sistemática para simples</p> <p>3) No caso dos instrumentos de programação, estes podem ser alterados a todo o tempo pela Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal. Impõe-se que o ato de aprovação seja publicitado.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 14º - Aprovação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio</p>
	SECÇÃO II	
	Planos de pormenor de reabilitação urbana	
Artº21	<p>Regime jurídico aplicável aos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ao disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto -lei.</p> <p>2 - Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, que deter mine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objectivos e fins de protecção, dispensando a elaboração daquele.</p> <p>3 - Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Remete para o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto -Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro) a regulamentação do plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>2) Estabelece que nos casos em que seja imposto pela Legislação em vigor a elaboração de plano de pormenor de salvaguarda do património cultural que o mesmo é dispensado por integração no plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 90º a art. 92-B do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p> <p>2) Ver n.ºs 1 e 3 do artigo 53º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.</p> <p>3) Ver artigo 28º.</p>
Artº22	<p>Objecto dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de actuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Concretiza o objeto dos planos de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver o âmbito de abrangência dos planos de pormenor de reabilitação urbana - n.ºs 5 e 6 do art. 91º-A do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>
Artº23	<p>Âmbito territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.</p> <p>2 - Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera -se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.</p> <p>3 - No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder - se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o acto de aprovação deste instrumento de gestão territorial.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Especifica o âmbito territorial de incidência do plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como, os critérios que fundamenta tal âmbito.</p> <p>2) Define-se o procedimento e critérios de resolução de possíveis incompatibilidades entre plano de pormenor de reabilitação urbana e área de reabilitação urbana resultantes da sua sobreposição territorial.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver o âmbito de abrangência territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana - n.º 5 do art. 91º-A do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>
Artº24	<p>Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adoptar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:</p> <p>a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;</p> <p>b) A identificação e articulação, numa perspectiva integrada e sequenciada, dos principais projectos e acções a desenvolver em cada unidade de execução;</p> <p>c) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:</p> <p>i) Valorização e protecção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;</p> <p>ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;</p> <p>d) A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.</p> <p>2 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, a delimitação ou a redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.</p> <p>3 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, prosseguem os objectivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e respectiva legislação de desenvolvimento.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Definição do conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 91º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº25	<p>Conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Para além do disposto no artigo 92.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º</p> <p>2 - As alterações do tipo de operação de reabilitação urbana é aplicável o disposto na parte final do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 20º.</p> <p>3 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 20º.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Definição do conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 92º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p> <p>2) Ver art. 8º, n.º 4.</p> <p>3) Ver n.º 1 e no n.º 2 do artigo 20º.</p> <p>4) Ver n.ºs 3, 4 e 5 do artigo 20 para o caso de alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não implique alteração do plano de pormenor.</p>
Artº26	<p>Elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - A elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana compete à câmara municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar e divulgar nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.</p> <p>2 - Na deliberação referida no número anterior, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a prevista área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento próprio, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.</p> <p>3 - A câmara municipal pode, na deliberação referida no n.º 1, encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projecto do plano de pormenor e dos elementos que o acompanham.</p> <p>4 - Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objectivos e acções neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva prevista no n.º 2 do artigo 77.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Determina a quem compete a elaboração plano de pormenor de reabilitação.</p> <p>2) Impõe-se que a deliberação que determine a realização do plano de pormenor de reabilitação determine os respetivos termos de referência.</p> <p>3) Encontra-se prevista a possibilidade da Câmara Municipal encarregar uma empresa do setor empresarial local para realizar o plano de pormenor de reabilitação.</p> <p>4) Isenção de participação Pública no caso de existência de estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objetivos e ações neles definidos.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 74º, n.º 1 do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p> <p>2) Ver art. 10º, n.º 1, alínea b).</p> <p>3) Ver art. 77º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>
Artº27	<p>Acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Ao acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana aplica -se o disposto no artigo 75.º C do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.</p> <p>2 - Na conferência de serviços, as entidades da administração central, directa e indirecta, que devam pronunciar-se sobre o plano de pormenor de reabilitação urbana em razão da localização ou da tutela de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública devem indicar expressamente, sempre que se pronunciem desfavoravelmente, as razões da sua discordância e quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano.</p> <p>3 - A pronúncia favorável das entidades referidas no número anterior ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Remete para o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial o procedimento de acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 75º-C do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>
Artº28	<p>Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção</p> <p>1 - No caso previsto no n.º 2 do artigo 21.º, a administração do património cultural competente colabora, em parceria, com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e concepção do projecto do plano para as mesmas áreas.</p> <p>2 - Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objecto de um protocolo de parceria a celebrar com a câmara municipal competente, sem prejuízo do acompanhamento obrigatório do plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>3 - A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respectivas zonas de protecção, é obrigatória e vinculativa, devendo, em caso de pronúncia desfavorável, ser indicadas expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>4 - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.</p> <p>5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o plano de pormenor pode prever expressamente a necessidade de emissão de parecer prévio favorável por parte da administração do património cultural competente relativamente a operações urbanísticas que incidam sobre património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação como de interesse nacional ou de interesse público ou sobre imóveis situados nas respectivas zonas de protecção, procedendo à sua identificação em anexo ao regulamento e em planta de localização.</p> <p>6 - Em qualquer caso, não pode ser efectuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando -se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Definição do regime de compatibilidade e articulação entre os planos de pormenor de reabilitação urbana e a proteção ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 21º, n.º 2.</p> <p>2) Ver art. 53º, n.º 1 da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.</p> <p>3) Ver art. 54º, n.º 2 da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.</p> <p>4) Ver art. 49º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.</p>
	Capítulo III	
	Operações de reabilitação urbana	
	SECÇÃO I	
	Operações de reabilitação urbana simples	
Artº29	<p>Execução das operações de reabilitação urbana simples</p> <p>Sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do presente decreto -lei, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Determina que os proprietários dos imóveis ou titulares de outros direitos reais são, por regra, responsáveis pela reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação simples.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 8º relativamente ao conceito de operação de reabilitação urbana simples.</p>
Artº30	<p>Estratégia de reabilitação urbana</p> <p>1 - As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana.</p> <p>2 - A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Imposição da existência de uma estratégia de reabilitação urbana no caso de operações de reabilitação urbana simples.</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;</p> <p>b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;</p> <p>e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;</p> <p>f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei;</p> <p>g) Identificar, caso o município não assuma directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;</p> <p>h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.</p>	<p>2) Definição do âmbito da estratégia de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p>
	SECÇÃO II	
	Operações de reabilitação urbana sistemática	
	SUBSECÇÃO I	
	Disposições Gerais	
Artº31	<p>Execução das operações de reabilitação urbana sistemática</p> <p>Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto -lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser activamente promovidas pelas respectivas entidades gestoras.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Determina que devem ser as entidades gestoras a promoverem a reabilitação urbana sistemática. Muito embora, o dever de reabilitação de edifícios seja responsabilidade dos particulares e que a promoção da reabilitação urbana é responsabilidade da iniciativa particular.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 8º relativamente ao conceito de operação de reabilitação urbana sistemática.</p>
Artº32	<p>Declaração de utilidade pública como efeito de delimitação de área de reabilitação urbana</p> <p>Quando se opte pela realização de uma operação de reabilitação urbana sistemática, a delimitação de uma área de reabilitação urbana tem como efeito directo e imediato a declaração de utilidade pública da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Associa à delimitação da área de reabilitação urbana o reconhecimento da declaração de utilidade pública para efeitos de expropriação, da venda forçada de imóveis ou da constituição de servidões.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Código de Expropriações - Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei 13/2002, de 19 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro e pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.</p>
	SUBSECÇÃO II	
	Planeamento e programação	
Artº33	<p>Programa estratégico de reabilitação urbana</p> <p>1 - As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.</p> <p>2 - O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes:</p> <p>a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;</p> <p>b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>c) Definir as prioridades e especificar os objectivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as acções estruturantes de reabilitação urbana a adoptar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra -estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, e as actividades económicas;</p> <p>e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respectiva operação de reabilitação urbana;</p> <p>f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das acções de reabilitação;</p> <p>g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;</p> <p>h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;</p> <p>i) Identificar, caso não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do acto de delegação praticado pelo respectivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;</p> <p>j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir através do mesmo.</p> <p>3 - O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Impõe que as operações de reabilitação urbana sistemáticas tenham subjacente um programa estratégico de reabilitação urbana.</p> <p>2) Define o âmbito do Programa Estratégico de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 13º.</p>
Artº34	<p>Unidades de execução ou de intervenção</p> <p>1 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.</p> <p>2 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana aprovadas em instrumento próprio podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.</p> <p>3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto -lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.</p> <p>4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.</p> <p>5 - O acto de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:</p> <p>a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Possibilidade de definição de <u>Unidades de Execução</u> no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>2) Possibilidade de definição de <u>Unidades de Intervenção</u> no âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana aprovadas em instrumento próprio.</p> <p>3) Definição, conteúdo, âmbito territorial, procedimento e competência de delimitação das <u>Unidades de Intervenção</u>.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 12º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>interesses públicos e privados relevantes;</p> <p>b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;</p> <p>c) Identificar os respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;</p> <p>d) Definir e calendarizar as várias acções de reabilitação urbana a adoptar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objecto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização colectiva e as actividades económicas;</p> <p>e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;</p> <p>f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.</p> <p>6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:</p> <p>a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efectuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;</p> <p>b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.</p>	
Artº35	<p>Iniciativa dos proprietários na delimitação de unidades de intervenção ou de execução</p> <p>1 - Os proprietários de edifícios ou fracções inseridos em área de reabilitação urbana, no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução relativamente à área abrangida pelos edifícios ou fracções de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projecto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projecto de programa de execução.</p> <p>2 - A delimitação das unidades de execução, no caso previsto no número anterior, segue o procedimento estabelecido no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as necessárias adaptações.</p> <p>3 - A delimitação das unidades de intervenção, no caso previsto no n.º 1, segue o procedimento estabelecido no artigo anterior, com as necessárias adaptações.</p> <p>4 - A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da administração conjunta.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) A iniciativa para propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas pode ser dos proprietários dos edifícios inseridos na área de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 120º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p> <p>2) Ver art. 34º.</p>
	Capítulo IV	
	Entidade gestora	
Artº36	<p>Poderes das entidades gestoras</p> <p>1 - O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir directamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do sector empresarial local.</p> <p>2 - No caso de a entidade gestora ser uma empresa do sector empresarial local, tal como previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o município delega nesta poderes que lhe são cometidos, nos termos do presente decreto -lei.</p> <p>3 - Os actos de delegação de poderes previstos no número anterior devem acompanhar a estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>4 - Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem -se delegados os poderes previstos no n.º 1 do artigo 45.º e nas alíneas a) e c) e) do n.º 1 do artigo 54.º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.</p> <p>5 - As empresas do sector empresarial local delegatárias consideram -se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhes sejam delegados, nos termos do presente artigo, a partir do início da vigência da área de reabilitação urbana.</p> <p>6 - A empresa do sector empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir directrizes ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana, bem como de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.</p> <p>7 - Nos casos de participação do Estado no capital social de sociedade de reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte, os poderes previstos no número anterior são exercidos em termos a estabelecer em protocolo entre o Estado e o município em causa.</p> <p>8 - O disposto no n.º 1 não prejudica a aplicação do n.º 1 do artigo 79.º</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Define as atribuições das entidades gestoras.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 9º e 10º.</p> <p>2) Ver: <u>Empresa Municipal</u>: Lei n.º 53-F/2006, 29 de dezembro</p> <p><u>Sociedade Anónima de Capital Exclusivamente público</u>: Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de dezembro</p>
Artº37	<p>Entidades gestoras do tipo empresarial</p> <p>1 - É aplicável às empresas do sector empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do sector empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53 -F/2006, de 29 de Dezembro, nomeadamente no que respeita à sua criação.</p> <p>2 - Em caso de excepcional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana.</p> <p>3 - As empresas a que se referem os números anteriores podem assumir as funções de entidade gestora em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática e cumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples.</p> <p>4 - No caso de a câmara municipal pretender criar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve aprovar a respectiva criação simultaneamente com a aprovação da área de reabilitação urbana.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Enquadramento das entidades gestoras de tipo empresarial.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver: <u>Empresa Municipal</u>: Lei n.º 53-F/2006, 29 de dezembro</p> <p><u>Sociedade Anónima de Capital Exclusivamente público</u>: Decreto-Lei n.º 558/99, de 17 de dezembro</p>
Artº38	<p>Extinção das sociedades de reabilitação urbana</p> <p>As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que:</p> <p>a) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo;</p> <p>b) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a sociedade de reabilitação urbana opera.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Define as causas e motivos que impõem a extinção das sociedades de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p>
	Capítulo V	
	Modelos de execução das operações de reabilitação urbana	
Artº39	<p>Execução por iniciativa dos particulares</p> <p>1 - A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação.</p> <p>2 - Para o efeito do disposto no número anterior, podem ser utilizadas as modalidades previstas no n.º 2 do artigo 11.º</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelece que a reabilitação do edificado deve ser promovida pelos particulares ou titulares de direitos reais.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 11º.</p>
Artº40	<p>Administração conjunta</p> <p>1 - A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.</p> <p>2 - O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto -lei.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelece que a reabilitação do edificado pode ser executada pela entidade gestora em associação com os particulares ou titulares de direitos reais.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 11º.</p> <p>2) O Decreto Regulamentar previsto no n.º 2 ainda não foi publicado.</p>
Artº41	<p>Execução por iniciativa da entidade gestora</p> <p>1 - A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º</p> <p>2 - As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas,</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Prevê a possibilidade da execução da operação de reabilitação urbana ser promovida apenas pela entidade gestora.</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	nomeadamente sob as seguintes formas: a) Concessão de reabilitação urbana; b) Contrato de reabilitação urbana.	2) A execução da operação de reabilitação urbana também poderá ser realizada por meio de parceria promovida pela entidade gestora. <u>Observações:</u> 1) Ver art. 42º e 43º.
Artº42	Concessão de reabilitação urbana 1 - Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da entidade gestora. 2 - A concessão de reabilitação urbana é feita no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução. 3 - A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respectivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respectivos parâmetros, a concretizar nas propostas. 4 - A formação e execução do contrato de concessão regem -se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.	<u>Objetivos:</u> 1) Definição do âmbito e enquadramento para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática mediante contratos de concessão. <u>Observações:</u> 1) Ver art. 41º. 2) Ver art. 6º-A do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro. 3) Ver art. 6º-B do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro. 4) Ver art. 120º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro. 5) Ver art. 34º e 35º.
Artº43	Contrato de reabilitação urbana 1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projectos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução. 2 - O contrato de reabilitação urbana pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respectivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora. 3 - O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento. 4 - O contrato de reabilitação urbana deve regular, designadamente: a) A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável; b) A preparação dos processos expropriativos que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora; c) A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações; d) A obrigação de preparar os projectos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação e de requerer as respectivas autorizações de utilização; e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas; f) As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie; g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respectivo edifício ou fracção sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários; h) O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou fracções a reabilitar, atento o disposto no artigo 73.º; i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada. 5 - A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem -se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos. 6 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, pode ser aprovado um formulário de caderno de encargos por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da administração local, da habitação, da reabilitação urbana e das obras públicas. 7 - O recurso ao contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de negociação prévia, na medida do possível, com todos os interessados envolvidos de modo que estes possam assumir um compromisso com a entidade gestora no sentido da reabilitação dos seus imóveis.	<u>Objetivos:</u> 1) Definição do âmbito e enquadramento para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática mediante contratos de reabilitação urbana. 2) Estabelecesse que competências podem ser transferidas no âmbito do contrato de reabilitação urbana. 3) Define-se o conteúdo do contrato de reabilitação urbana. <u>Observações:</u> 1) Ver art. 41º.
	Capítulo VI Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana	
	SECÇÃO I Controlo das operações urbanísticas	
Artº44	Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas 1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes: a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; b) Inspeções e vistorias; c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística; d) Cobrança de taxas; e) Recepção das cedências ou compensações devidas. 2 - Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais. 3 - No caso da delegação de poderes prevista no número anterior, o órgão executivo da entidade gestora pode subdelegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, são directamente cometidas ao presidente da câmara municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal. 4 - Os poderes referidos no n.º 1 devem ser exercidos em observância do disposto nos artigos constantes da presente secção, nomeadamente no que concerne a consulta a entidades externas, protecção do existente e responsabilidade e qualidade da construção.	<u>Objetivos:</u> 1) O controlo das operações urbanísticas e as medidas de tutela administrativa são atribuídos à entidade gestora no caso das funções desta serem assumidas pelo Município. 2) No caso, das funções da entidade gestora não sejam assumidas pelo Município, a entidade gestora apenas exerce os poderes que forem delegados pelo Município nesta. <u>Observações:</u> 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro.
Artº45	Controlo prévio de operações urbanísticas 1 - Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas acções de reabilitação de edifícios ou fracções localizadas em área de reabilitação urbana aplica -se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. 2 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, dos actos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no	<u>Objetivos:</u> 1) Submissão do controlo prévio das operações urbanísticas ao regime Jurídico da urbanização e Edificação sem prejuízo das especificidades constantes deste diploma. <u>Observações:</u> 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.	e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 4º a 7º.</u>
Artº46	Inspecções e vistorias 1 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a realização de inspecções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro. 2 - A entidade gestora tem o dever de comunicar os factos de que toma conhecimento e que sejam puníveis como contra -ordenação às entidades competentes para aplicar as respectivas coimas.	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade de delegação pelo Município nas entidades gestoras da competência para realizar vistorias e inspecções. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 62º a 65º e 89º a 92º.</u>
Artº47	Medidas de tutela da legalidade urbanística São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respectiva área de reabilitação urbana, a adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade de delegação pelo Município nas entidades gestoras das competências desta relacionadas com as medidas de tutela da legalidade urbanística. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 102º a 109º.</u>
Artº48	Cobrança de taxas e de compensações São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade de delegação pelo Município nas entidades gestoras da competência para cobrar taxas e compensações em regulamentos municipais. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 3º, 44º, 116º e 117º.</u> 2) Ver art. 67º, relativamente à previsão de regimes especiais de taxas e compensação no âmbito da reabilitação urbana. 3) Ver Lei n.º 53 -E/2006, de 29 de dezembro.
Artº49	Isenção de controlo prévio 1 - As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram -se isentas de controlo prévio. 2 - A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal até 20 dias antes do início da execução das operações urbanísticas a que se refere o número anterior. 3 - A realização das operações urbanísticas, nos termos do presente artigo, deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de protecção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.	Objetivos: 1) Especifica que tipo de operações urbanísticas se encontram isentas de controlo prévio face ao tipo de promotor da mesma. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico o art.º 7º.</u>
Artº50	Consulta a entidades externas 1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios segue o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto -lei. 2 - Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar -se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos. 3 - A entidade gestora e o município, quando diferente daquela, podem participar nas reuniões da comissão de apreciação. 4 - A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respectivo representante. 5 - A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera -se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior. 6 - Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na acta da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respectiva qualidade. 7 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da acta, considerando -se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação. 8 - Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a viabilização do projecto.	Objetivos: 1) Regulamento o procedimento de consulta a entidades externas a promover no âmbito do controlo prévio das operações urbanísticas. 2) Prevê-se a possibilidade da entidade gestora criar uma comissão de apreciação composta pelas entidades a consultar. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico o art.º 8º-A e 13º a 13º-B.</u>
Artº51	Protecção do existente 1 - A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto - lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor ou tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação. 2 - As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas. 3 - O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios	Objetivos: 1) Criação de um regime excecional de aplicação de normas vigentes no caso de obras de reconstrução ou alteração, tendo em vista a protecção do existente. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.ºs 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico o art.º 10º e 60º.</u>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>previamente existentes.</p> <p>4 - Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projectos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 e no número anterior, a fundamentação da sua não observância.</p>	
Artº52	<p>Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia</p> <p>1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto - Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício.</p> <p>2 - No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitados quando estas operações sejam susceptíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Tipifica os motivos de indeferimento das operações urbanísticas em área de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis nº 15/2002, de 22 de fevereiro, e nº4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico o art.º 24º e 25º.</u></p>
Artº53	<p>Responsabilidade e qualidade da construção</p> <p>As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, relativamente a responsabilidade e qualidade da construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projecto, pelo desempenho das funções de direcção de fiscalização de obra e de direcção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da actividade de construção ou de outras actividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Remissão para o Regime Jurídico de urbanização e edificação a responsabilidade e qualidade da construção.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis nº 15/2002, de 22 de fevereiro, e nº4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico o art.º 10º, 61º e 63º.</u></p> <p>2) Ver lei 31/2009, de 3 de julho, sobre a qualificação profissional exigível aos técnicos responsáveis pela elaboração e subscrição de projetos, pela fiscalização de obra e pela direcção de obra, que não esteja sujeita a legislação especial, e os deveres que lhes são aplicáveis</p>
	SECÇÃO II Instrumentos de política urbanística	
Artº54	<p>Instrumentos de execução de política urbanística</p> <p>1 - A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respectiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:</p> <p>a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;</p> <p>b) Empreitada única;</p> <p>c) Demolição de edifícios;</p> <p>d) Direito de preferência;</p> <p>e) Arrendamento forçado;</p> <p>f) Servidões;</p> <p>g) Expropriação;</p> <p>h) Venda forçada;</p> <p>i) Reestruturação da propriedade.</p> <p>2 - Quando não seja o município a assumir directamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer directamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.</p> <p>3 - Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Tipificação dos tipos de instrumentos de política urbanística que os Municípios podem utilizar nas operações de reabilitação urbana.</p> <p>2) Caso a entidades gestora não seja o município, a entidade gestora só poderá atuar em conformidade com as competências delegadas nesta pelo município.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis nº 15/2002, de 22 de fevereiro, e nº4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro para os seguintes instrumentos: imposição de obrigação de reabilitar e obras coercivas, demolição de edifícios e reestruturação de propriedade.</p> <p>2) Ver Código de Expropriações - Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei 13/2002, de 19 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro e pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro para os seguintes instrumentos: servidões, expropriação e venda forçada.</p> <p>3) Ver Código Civil - Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho para os seguintes instrumentos: direito de preferência.</p> <p>4) Ver Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril, para os seguintes instrumentos: arrendamento forçado.</p> <p>5) Ver Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial aprovado pelo DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro no que diz respeito aos instrumentos de execução de planos.</p> <p>6) Ver art.º 55º a 64º.</p>
Artº55	<p>Obrigação de reabilitar e obras coercivas</p> <p>1 - A entidade gestora pode impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.</p> <p>2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na acção de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou fracções para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando -se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.</p> <p>3 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Prevê-se a possibilidade das entidades gestoras imporem aos proprietários a realização de obras de reabilitação dos edifícios.</p> <p>2) Caso os proprietários não realizem as obras de reabilitação ordenadas, a entidade gestora poderá realizar as mesmas de forma coerciva.</p> <p>3) Nas operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, quando justificável, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos em detrimento da imposição de obras coercivas.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis nº 15/2002, de 22 de fevereiro, e nº4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.º 89º a 92º e 107º e 108º.</u></p> <p>2) Ver art. 62º.</p>
Artº56	<p>Empreitada única</p> <p>1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.</p> <p>2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.</p> <p>3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Permite que a entidades gestora possa promover a reabilitação de um conjunto de edifício no âmbito de uma empreitada única.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro que aprova o Código dos Contratos Públicos (CCP).</p>

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº57	<p>Demolição de edifícios</p> <p>1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.</p> <p>2 - Aplica -se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.</p> <p>3 - Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efectuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando -se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.</p> <p>4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Prevê a possibilidade de demolição de edifícios que não possuam requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis nº 15/2002, de 22 de fevereiro, e nº4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 89º a 92º.</u></p> <p>2) Ver Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso de demolição de edifício classificado ou em vias de classificação. <u>Em específico os art.ºs 49º.</u></p> <p>3) Ver Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, que estabelece o regime jurídico Aplicável à denúncia ou suspensão do contrato de arrendamento para demolição ou realização de obras de remodelação ou restauro profundos, nos termos do n.º 8 do artigo 1103.º do Código Civil.</p>
Artº58	<p>Direito de preferência</p> <p>1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.</p> <p>2 - Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respectivas zonas de protecção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.</p> <p>3 - O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.</p> <p>4 - O direito de preferência exerce -se nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convenicionado.</p> <p>5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:</p> <p>a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;</p> <p>b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Consagra à entidade gestora a possibilidade de exercer o direito de preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situados em área de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Código Civil - Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008.</p> <p>2) Ver Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, no caso de transmissão de imóveis classificados ou em vias de classificação. <u>Em específico os art.ºs 37º, n.º 1.</u></p> <p>3) Ver art. 126º do DL 380/99, de 22 de setembro na redação conferida pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro.</p>
Artº59	<p>Arrendamento forçado</p> <p>1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de cinco anos afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.</p> <p>2 - O proprietário tem o direito de se opor à celebração do contrato de arrendamento previsto na parte final do número anterior requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fracção em causa, deduzindo -se à quantia a entregar ao proprietário o valor das despesas com as obras realizadas.</p> <p>3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º</p> <p>4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de Agosto.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Determina em que casos pode a entidade gestora recorrer ao mecanismo que a Lei prevê de arrendamento forçado.</p> <p>2) É prevista a possibilidade do proprietário se opor ao arrendamento forçado mediante o recurso à venda forçada ou à expropriação.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Código Civil - Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, com a redação introduzida pelo Decreto-Lei n.º 116/2008. <u>Em específico o art.º 1096º.</u></p> <p>2) Ver art. 73º.</p> <p>3) Ver Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto. <u>Em específico o art.º 18º.</u></p>
Artº60	<p>Servidões</p> <p>1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção.</p> <p>2 - A constituição das servidões rege -se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Possibilidade de constituição de servidões necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 61º sobre o procedimento para a constituição de servidões.</p>
Artº61	<p>Expropriação</p> <p>1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana podem ser expropriados, devendo a declaração de utilidade pública prevista no artigo 32.º ser concretizada em acto administrativo que individualize os bens a expropriar.</p> <p>2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de fracções se os respectivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.</p> <p>3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:</p> <p>a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;</p> <p>b) A competência para a emissão do acto administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;</p> <p>c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.</p> <p>4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.</p> <p>5 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre -se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respectivas indemnizações.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Tendo por base os princípios de proporcionalidade e adequação, os imóveis e prédios integrados em área de reabilitação urbana podem ser expropriados de forma a garantir a execução da operação de reabilitação urbana.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Código de Expropriações - Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei 13/2002, de 19 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro e pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.</p>
Artº62	<p>Venda forçada</p> <p>1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respectiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.</p> <p>2 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objecto de venda forçada as fracções autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em fracções autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.</p> <p>3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Prevê-se a possibilidade de venda forçada, em detrimento do procedimento de expropriação, para os casos em que os proprietários ou titulares de outros direitos reais não possam ou não queiram promover e cumprir o seu dever de reabilitar dos edifícios.</p> <p>2) Regula todo o procedimento e diligências prévias ao acionar da medida de venda forçada, bem como, que tipo de direitos podem ser exercidos pela entidade gestora e o município na referida venda, como seja, o direito de preferência.</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>do imóvel em hasta pública.</p> <p>4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fracção resultante de avaliação promovida, nos termos ali previstos.</p> <p>5 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fracção em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.</p> <p>6 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:</p> <p>a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;</p> <p>b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da recepção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fracção e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;</p> <p>c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.</p> <p>7 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando:</p> <p>a) Se verifiquem as circunstâncias previstas no n.º 6 do artigo 11.º do Código das Expropriações; ou</p> <p>b) Aceite, total ou parcialmente, a contraproposta referida no n.º 5, revendo o valor mínimo de arrematação do bem.</p> <p>8 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:</p> <p>a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;</p> <p>b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.</p> <p>9 - A venda em hasta pública referida no n.º 7 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, com as devidas adaptações.</p> <p>10 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:</p> <p>a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;</p> <p>b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.</p> <p>11 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fracção no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando -a, não a concluir no prazo estabelecido:</p> <p>a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fracção ou retomar o procedimento de venda forçada, dando -se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;</p> <p>b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja dispendido na aquisição do edifício ou fracção em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.</p> <p>12 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita -o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando -se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.</p>	<p>Observações:</p> <p>1) Ver art. 55.º, n.º 1.</p> <p>2) Ver Código Civil relativamente ao Regime de Propriedade Horizontal.</p>
Artº63	<p>Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada</p> <p>1 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou tenha apresentado contraproposta de valor inferior ao da arrematação, a entidade gestora entrega -lhe o produto da hasta pública, terminado o respectivo procedimento.</p> <p>2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior com um valor superior ao resultante da venda em hasta pública, a entidade gestora promove uma tentativa de acordo sobre o montante pecuniário a entregar, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações, sem prejuízo de lhe ser imediatamente entregue o produto da hasta pública.</p> <p>3 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.</p> <p>4 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à decisão de iniciar o procedimento de hasta pública, previsto no n.º 7 do artigo anterior.</p> <p>5 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respectivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.</p> <p>6 - Nos casos em que o valor do bem fixado nos termos do n.º 2 ou do n.º 3 é superior ao valor da arrematação, a entidade gestora é responsável pelo pagamento da diferença, devendo prestar as garantias previstas no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.</p> <p>7 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria <i>ad perpetuam rei memoriam</i>, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelece o montante pecuniário que é devido ao proprietário ou titulares de outros direitos reais no caso de venda forçada, bem como, os meios que este pode acionar quando não concorde com os respetivos montantes.</p> <p>Observações:</p> <p>1) Ver Código de Expropriações - Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei 13/2002, de 19 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro e pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.</p>
Artº64	<p>Reestruturação da propriedade</p> <p>1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:</p> <p>a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;</p> <p>b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respectivo proprietário;</p> <p>c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;</p> <p>d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhes seja feita.</p> <p>2 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.</p> <p>3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da</p>	<p>Objetivos:</p> <p>1) Estabelece o procedimento e as situações em que pode ser exercido o mecanismo de reestruturação da propriedade.</p> <p>Observações:</p> <p>1) O conceito de reestruturação de propriedade é definido ao longo das alíneas a) d) do n.º 1, bem como, os respetivos prazos de início de trabalhos. Prazos esses que ao serem expirados, permitem à entidade gestora recorrer ao mecanismo de reestruturação da propriedade.</p> <p>2) Ver Código de Expropriações - Lei n.º 168/99, de 18 de setembro, alterada pela Lei 13/2002, de 19 de fevereiro, pela Declaração de Retificação n.º 18/2002, de 12 de abril, pela Lei n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro e pela Lei n.º 56/2008, de 4 de setembro.</p>

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da propriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.	
	SECÇÃO III Outros Instrumentos de política urbanística	
Artº65	Determinação do nível de conservação 1 - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos estabelecidos no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, e respectivos regimes complementares, com as necessárias adaptações. 2 - Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.	Objetivos: 1) Supletivamente aos instrumentos de política urbanística já referidos, as entidades gestoras ainda podem requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fracção inseridos em área de reabilitação urbana. Observações: 1) Ver Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro alterada pela Declaração de Retificação n.º 24/2006, de 17 de abril, para os seguintes instrumentos: arrendamento forçado. 2) Ver Portaria n.º 1192-B/2006 - Aprova a ficha de avaliação para a determinação do nível de conservação de imóveis locados, nos termos do n.º 2 do artigo 33.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro. 3) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis - DL 287/2003, de 12 de novembro, alterado pela L 55-B/2004, de 30 de dezembro, pelo DL 211/2005, de 07 de dezembro, pela L 6/2006, de 27 de fevereiro, pela L 21/2006, de 23 de junho, pelo DL 238/2006, de 20 de dezembro, pela L 53-A/2006, de 29 de dezembro, pela L 67-A/2007, de 31 de dezembro, pela L 64/2008, de 5 de dezembro e pela L 64-A/2008 de 31 de dezembro. 4) Ver Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.
Artº66	Identificação de prédios ou fracções devolutos A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou fracções que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.	Objetivos: 1) Determina quem tem competência para identificar os prédios ou fracções devolutos para efeitos de aplicação do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis. Observações: 1) Ver Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto. O qual estabelece os casos em que um prédio urbano ou fracção autónoma é considerado devoluto, para efeitos de aplicação da taxa do imposto municipal sobre imóveis (IMI) 2) IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis - DL 287/2003, de 12 de novembro, alterado pela L 55-B/2004, de 30 de dezembro, pelo DL 211/2005, de 07 de dezembro, pela L 6/2006, de 27 de fevereiro, pela L 21/2006, de 23 de junho, pelo DL 238/2006, de 20 de dezembro, pela L 53-A/2006, de 29 de dezembro, pela L 67-A/2007, de 31 de dezembro, pela L 64/2008, de 5 de dezembro e pela L 64-A/2008 de 31 de dezembro.
Artº67	Taxas municipais e compensações 1 - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei. 2 - Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas, com aplicação restrita a acções enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática. 3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade de criação de um regime especial de taxas e/ou compensações que tenha como objetivo específico o incentivo à realização de operações urbanísticas no âmbito da reabilitação urbana. Observações: 1) Ver Regime Jurídico de urbanização e Edificação aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pela Lei n.º 13/2000, de 20 de julho, pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.º 15/2002, de 22 de fevereiro, e n.º 4-A/2003, de 19 de fevereiro, e pelo Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro. <u>Em específico os art.ºs 3.º, 4.º, 116.º e 117.º.</u>
Artº68	Fundo de compensação 1 - Quando sejam adoptados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com o objectivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação. 2 - São delegáveis na entidade gestora, caso esta não seja o município, as competências para constituir e gerir os fundos de compensação a que se refere o número anterior.	Objetivos: 1) Prevê-se que no caso de implementação de mecanismos de perequação que possam ser constituídos fundos de compensação e, que as competências para gerir os referidos fundos possam ser delegáveis na entidade gestora pela Câmara municipal. Observações: 1) Ver Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial aprovado pelo Decreto -Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto -Lei n.º 53/2000, de 7 de abril, pelo Decreto -Lei n.º 310/2003, de 10 de dezembro, pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, pela Lei n.º 56/2007, de 31 de agosto, pelo Decreto -Lei n.º 316/2007, de 19 de setembro e pelo DL 46/2009, de 20 de fevereiro. <u>Em específico os art.ºs 122º e 125 relativamente ao sistema de compensação e respetivo fundo e, os art.ºs 135º a 142º relativamente aos mecanismos de perequação.</u>
	Capítulo VII Participação e concertação de interesses	
Artº69	Interessados 1 - Sem prejuízo das regras gerais relativas a legitimidade procedimental, previstas no Código do Procedimento Administrativo, consideram-se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto -lei cujo objecto é uma fracção, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fracção a reabilitar. 2 - São tidos por interessados, para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os que, no registo predial, na matriz predial ou em títulos bastantes de prova que exibam, figurem como titulares dos direitos a que se refere o número anterior ou, sempre que se trate de prédios omissores ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais. 3 - São ainda interessados no âmbito dos procedimentos a que se alude no n.º 1 aqueles que demonstrem ter um interesse pessoal, directo e legítimo relativamente ao objecto do procedimento e que requeiram a sua intervenção como tal.	Objetivos: 1) Define o conceito de <u>INTERESSADO</u> para efeitos de aplicação do presente diploma. Observações: 1) Ver Código do Procedimento Administrativo aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de novembro com as alterações introduzidas pela Declaração de Retificação n.º 265/91, de 31 de dezembro, pela Declaração de Retificação n.º 22-A/92, de 29 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de janeiro e pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro.
Artº70	Representação de incapazes, ausentes ou desconhecidos 1 - Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respectiva representação, a entidade gestora pode requerer ao tribunal competente que lhes seja nomeado curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues. 2 - A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.	Objetivos: 1) Estabelece o procedimento para que os interesses os interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos sejam garantidos. Observações:

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº71	Organizações representativas dos interesses locais A participação dos interessados nos procedimentos previstos no presente decreto -lei pode ser exercida através de organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projectos.	Objetivos: 1) Possibilidade de defesa dos interesses do conjunto de interessados no âmbito de organizações representativas. Observações:
Artº72	Concertação de interesses 1 - No âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto -lei deve ser promovida a utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestem formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar, nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa. 2 - A utilização de mecanismos de concertação de interesses deve privilegiar a obtenção de soluções que afectem os direitos dos interessados apenas na medida do que se revelar necessário à tutela dos interesses públicos subjacentes à reabilitação urbana e que permitam, na medida do possível, a manutenção dos direitos que os mesmos têm sobre os imóveis. 3 - A entidade gestora deve informar os interessados a respeito dos respectivos direitos e deveres na operação de reabilitação urbana, nomeadamente sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes.	Objetivos: 1) Regula e impõe que sejam promovidos mecanismos de negociação e concertação de interesses. Observações: 1) Este procedimento obedece ao princípio de audiência e de ponderação de interesses no âmbito do procedimento de reabilitação urbana.
Artº73	Direitos dos ocupantes de edifícios ou fracções 1 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de obras coercivas, nos termos do presente decreto -lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, excepto se dispuser no mesmo cancelho ou em cancelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado. 2 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou fracções que sejam objecto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento equivalente, devendo apenas ser constituído como interessado no procedimento de determinação de montante indemnizatório se prescindir desse realojamento. 3 - Os sujeitos referidos nos números anteriores têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fracção objecto da acção de reabilitação realizada nos termos do presente decreto-lei. 4 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos dos arrendatários previstos na legislação aplicável.	Objetivos: 1) Estabelece quais os direitos salvaguardados para os ocupantes de edifícios e fracções, nomeadamente, o seu realojamento temporário ou realojamento equivalente. Observações:
Capítulo VIII Financiamento		
Artº74	Apoios do Estado 1 - O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam acções de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das actividades económicas. 2 - O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial. 3 - Em qualquer caso, os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios do Estado.	Objetivos: 1) Estabelece que apoios podem ser concedidos pelo Estado e quem podem ser os beneficiários dos mesmos. Observações:
Artº75	Apoios do Município 1 - Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana. 2 - Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam acções de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das actividades económicas. 3 - A legislação a que se refere o n.º 1 e os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de protecção da concorrência e de auxílios do Estado.	Objetivos: 1) Estabelece que apoios podem ser concedidos pelos Municípios e quem podem ser os beneficiários dos mesmos. Observações:
Artº76	Financiamento das entidades gestoras 1 - As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município. 2 - A delimitação de uma área de reabilitação urbana confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avals cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade das entidades gestoras obterem financiamento mediante empréstimos a médio e longo prazo. 2) É criado um regime excecional, quando o mesmo for autorizado por despacho do ministro responsável pela área das finanças, dado que os referidos empréstimos nos casos referidos não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município Observações: 1) Ver Lei das Finanças Locais, aprovado pela Lei n.º 2/2007, de 15 de janeiro, alterada pela Lei nº 22-A/2007, de 29 de junho.
Artº77	Fundos de investimento imobiliário 1 - Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir -se fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial. 2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou fracções a reabilitar. 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou fracções é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado. 4 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário.	Objetivos: 1) Prevê-se a possibilidade de constituição de fundos de investimentos imobiliário destinados a promover a execução das operações de reabilitação urbana. Observações: 1) Fundos Abertos: fundos com um número de Unidades de Participação variável, tendo o investidor a possibilidade de em qualquer momento, realizar subscrições ou resgates, conferindo ao seu investimento uma elevada liquidez. A dimensão da carteira deste tipo de Fundos varia de acordo com o número de participantes e o investimento realizado por cada um; 2) Fundos Fechados: Fundos constituídos por Unidades de Participação em número fixo, sendo o número de Unidades de Participação determinado no montante de subscrição e podendo ser aumentado apenas nos exatos termos em que tal possibilidade se encontre predeterminada no respetivo Regulamento de Gestão. O reembolso das Unidades de Participação deste tipo de Fundos só se poderá efetuar na data de liquidação do Fundo. 3) Ver DL nº60/2002, 20 de março (Art.º41 a 48)
PARTE III Disposições transitórias e finais		
SECÇÃO I Disposições transitórias		
Artº78	Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística 1 - As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, nos termos do presente decreto-lei. 2 - A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera -se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei.	Objetivos: 1) Define um regime transitório para áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo da Lei dos Solos. 2) Define-se o procedimento de conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana.

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>3 - A conversão pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa.</p> <p>4 - A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística deve ocorrer no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.</p> <p>5 - Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro, caducam caso não venha a ser aprovada, nos termos e prazo previstos nos números anteriores, a conversão de área crítica de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana.</p> <p>6 - O disposto no número anterior não prejudica o exercício dos direitos aos benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos.</p> <p>7 - Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, até à conversão prevista no presente artigo ou à caducidade dos respectivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.</p>	<p><u>Observações:</u></p> <p>1) Lei dos Solos - Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de novembro.</p>
Artº79	<p>Sociedades de Reabilitação Urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio</p> <p>1 - As sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, prosseguem o seu objecto social até ao momento da sua extinção, nos termos da legislação aplicável, podendo vir a ser designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos do presente decreto-lei.</p> <p>2 - As empresas a que se refere o número anterior regem -se pelo regime do sector empresarial local ou pelo regime do sector empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.</p> <p>3 - Para efeitos do presente decreto -lei, consideram-se equiparadas às áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, equiparando -se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto -lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto -lei.</p> <p>4 - A reabilitação urbana nas zonas de intervenção referidas no número anterior é prosseguida pelas sociedades de reabilitação urbana já constituídas, que assumem a qualidade de entidade gestora nos termos e para os efeitos do regime aprovado pelo presente decreto -lei, com as seguintes especificidades:</p> <p>a) A reabilitação urbana nas zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana é enquadrada pelos instrumentos de programação e de execução aprovados de acordo com o Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, designadamente os documentos estratégicos das unidades de intervenção;</p> <p>b) As sociedades de reabilitação urbana consideram-se investidas nos poderes previstos no n.º 1 do artigo 44.º e nas alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 54.º, para a totalidade da zona de intervenção, considerando -se ainda investidas nos poderes previstos nas alíneas b) e f) a i) do artigo 54.º nas áreas das unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados;</p> <p>c) Os contratos de reabilitação celebrados ao abrigo do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, são equiparados aos contratos de reabilitação urbana regulados no presente decreto-lei.</p> <p>5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os municípios devem, no prazo de cinco anos contados da entrada em vigor do presente decreto -lei, aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção referidas no n.º 3, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana.</p> <p>6 - Sem prejuízo do termo do prazo estabelecido no número anterior, a conversão da zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana pode ser feita faseadamente, nos casos em que o município opte pela delimitação de mais de uma área de reabilitação urbana.</p> <p>7 - As áreas da zona de intervenção que, nos termos e prazo previstos no n.º 5, não sejam objecto da decisão a que alude o mesmo número deixam de se reger pelo regime estabelecido no presente decreto -lei.</p> <p>8 - As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projecto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 14.º, ou de preparar o projecto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Define um regime transitório para as sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº80	<p>Áreas de reabilitação urbana para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei nº67-A/2007, de 31 de Dezembro, ou no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.</p> <p>A entrada em vigor do presente decreto -lei não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67 -A/2007, de 31 de Dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Define um regime transitório para as áreas abrangidas pelo Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº81	<p>Planos de Pormenor em elaboração</p> <p>Os planos de pormenor em elaboração à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projecto de plano de pormenor às regras estabelecidas no presente decreto-lei.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Define um regime transitório para os planos de pormenor em elaboração.</p> <p><u>Observações:</u></p>
	SECÇÃO II	
	Disposições finais	
Artº82	<p>Regiões autónomas</p> <p>O presente decreto -lei aplica -se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respectiva autonomia político -administrativa, cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respectivas administrações regionais autónomas com atribuições e competências no âmbito da reabilitação urbana, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Estabelece o regime de aplicação às regiões autónomas.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº83	<p>Norma revogatória</p> <p>Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 78.º, são revogados:</p> <p>a) O Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio;</p> <p>b) O capítulo XI do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Regime Revogatório.</p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº84	<p>Entrada em vigor</p> <p>O presente decreto -lei entra em vigor 60 dias após a data da sua publicação.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>1) Estabelece o prazo a partir do qual o novo Regime Jurídico produz efeitos.</p> <p><u>Observações:</u></p>

Fontes:

- LEI Nº95-A/2009 - *D.R. I Série* Nº170 (2-9-2009); p.5860-5861.

Autoriza o Governo a aprovar o regime jurídico da reabilitação urbana e a proceder à primeira alteração ao Decreto-Lei nº157/2006, de 8 de Agosto, que aprova o regime jurídico das obras em prédios arrendados.

- DECRETO-LEI Nº306/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7953-7976.

Alteração ao Decreto-Lei nº157/2006, 8 de Agosto.

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.

Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- DECRETO-LEI Nº309/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7975-7987.

Estabelece o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, bem como o regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda.

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.

Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- DECRETO-LEI Nº380/99 - *D.R. I Série - A* Nº222 (22-9-1999); p.6590-6622.

Estabelece o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

- LEI Nº107/2001 - *D.R. I Série - A* Nº209 (8-9-2001); p.5808-5829.

Estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural.

A.II.5 | DL 307/2009, 23 de outubro: síntese dos conteúdos do diploma

CONTEÚDO	DESCRIÇÃO	ART.º
OBJETIVO	<p>Estabelecer um regime jurídico da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana com os seguintes objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; - Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; - Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; - Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; - Modernizar as infraestruturas urbanas; - Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; - Fomentar a revitalização urbana; - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes; - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; - Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; - Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; - Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; - Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados 	Art.º1 Art.º3
JUSTIFICAÇÃO PARA ADOÇÃO DO PRESENTE DIPLOMA	<p>Surge da necessidade de encontrar soluções para cinco grandes desafios que se colocam à reabilitação urbana. São eles:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar; - Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas “áreas de reabilitação urbana”, cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros; - Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados; - Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação; - Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas. 	Preâmbulo
ÂMBITO DE APLICAÇÃO	A reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana.	Art.º7, nº1
	As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada.	Art.º12, nº1
	As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.	Art.º12, nº2
CONSTITUIÇÃO DE ENTIDADE GESTORA	As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.	Art.º 9
	As entidades gestoras podem ser: a) O município; b) Uma empresa do setor empresarial local	Art.º10, nº1
	Se a entidade gestora for uma empresa do setor empresarial local e tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adota a designação de sociedade de reabilitação urbana.	Art.º 10, nº2
AÇÃO DOS MUNICÍPIOS OU DAS ENTIDADES GESTORAS	1) O município, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.	Art.º 36, nº 1
	2) No caso de a entidade gestora ser uma empresa do setor empresarial local, o município delega nesta poderes que lhe são cometidos, nos termos do decreto -lei 307/2009.	Art.º 36, nº 2
	3) Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem-se delegados os seguintes poderes, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana: - Procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizados em área de reabilitação urbana;	Art.º 36, nº 4
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	1) As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio.	Art.º 49, nº1
	2) São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.	Art.º 45, nº2

CONTEÚDO	DESCRIÇÃO	ART.º
UNIDADES DE EXECUÇÃO OU DE INTERVENÇÃO	1) No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.	Art.º34, nº1
	2) No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana aprovadas em instrumento próprio podem ser delimitadas unidades de intervenção.	Art.º34, nº2
	3) As unidades de intervenção consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.	Art.º34, nº3
	4) As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.	Art.º34, nº4
	5) O ato de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente: a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes; b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas; c) Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos; d) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas; e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução; f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.	Art.º34, nº5
	6) A delimitação de unidades de intervenção é da competência: a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efetuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana; b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos	Art.º34, nº6
OBRAS DE REABILITAÇÃO URBANA	1) Na decisão de proceder à realização de obras de reabilitação urbana podem ser adotados os seguintes modelos de execução: a) Por iniciativa dos particulares; b) Por iniciativa das entidades gestoras.	Art.º11, nº1
	2) Nos casos em que a iniciativa é dos particulares, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta.	Art.º11, nº2 Art.º39 Art.º40
	3) Nos casos em que a iniciativa é das entidades gestoras a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver-se através das seguintes modalidades: a) Execução direta pela entidade gestora; b) Execução através de administração conjunta; c) Execução através de parcerias com entidades priva das.	Art.º11, nº3 Art.º41
	4) As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas: a) Concessão de reabilitação urbana; b) Contrato de reabilitação urbana.	Art.º41 Art.º42 Art.º43
	5) Face à não realização de obras de reabilitação dos edifícios ordenadas pela entidade gestora ou não cumprimento da referida obrigação nos prazos determinados, pode a entidade gestora utilizar, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução: a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; b) Empreitada única; c) Demolição de edifícios; d) Direito de preferência; e) Arrendamento forçado; f) Servidões; g) Expropriação; h) Venda forçada; i) Reestruturação da propriedade.	Art.º54, n.º 1

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - D.R. I Série Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

A.II.6 | Quadro resumo: Tributação e Benefícios fiscais

		MEDIDA		FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	COMENTÁRIO
DENTRO DOS LIMITES DA ARU	IMI	ISENÇÃO	Isenção de imposto por 5 anos para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação podendo esta isenção ser renovada por mais 5 anos. Esta isenção carece de deliberação da Assembleia Municipal.	Art.º71, nº7 e nº19 EBF ¹	A definição de ação de reabilitação encontra-se prevista na alínea a) do nº22 do art.º71 EBF ² . A renovação por mais 5 anos deverá ser entendida como máximo. Isto é, a prorrogação do período de isenção poderá ser inferior. Pois, é competência da Assembleia Municipal a definição do âmbito e alcance da prorrogação de isenção. Caso a reabilitação do edifício não resulte a elevação em dois níveis (nos termos do NRAU) acima do atribuído antes da intervenção, será sempre possível usufruir da isenção pelo período de 2 anos previsto no artigo 45º, n.º 1 do EBF.
		REDUÇÃO EM 30% DA TAXA ³ DE IMI	Redução das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias ou zonas delimitadas de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação.	Art.º112, nº6 CIMI ⁴	Carece de deliberação da Assembleia Municipal.
		REDUÇÃO EM 20% DA TAXA ⁵ DE IMI	Redução das taxas de IMI em 20% para os prédios arrendados localizados em áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias. Esta isenção pode ser cumulativa com a prevista no art.º112, nº6 do CIMI.	Art.º112, nº7 CIMI.	Carece de deliberação da Assembleia Municipal. A cumulação de redução prevista no n.º 6 e 7 do art.º 112 do CIMI poderá no limite corresponder a uma redução de 50% da taxa de IMI no caso de prédios urbanos arrendados.
		AGRAVAMENTO EM 30% DA TAXA ⁶ DE IMI	Agravamento das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação	Art.º112, nº6 CIMI	Carece de deliberação da Assembleia Municipal.
		AGRAVAMENTO NO TRÍPLO DA TAXA ⁷ DE IMI	Agravamento no triplo das taxas de IMI no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas.	Art.º112, nº3 CIMI	A norma estabelece que o conceito de devoluto ou em ruínas se encontra previsto em diploma próprio - art. 12º do DL 159/2006 ⁸ .

¹ Estatuto de Benefícios Fiscais - EBF - aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89 de 1 de julho e, alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de julho; Decreto-Lei n.º 108/2008, de 26 de junho; Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º 10/2009, de 10 de março; Decreto-Lei n.º 185/2009, de 12 de agosto; Decreto-Lei n.º 249/2009, de 23 de setembro; Decreto-Lei n.º 292/2009, de 13 de outubro; Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril; Lei n.º55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei n.º 20/2012, de 14 de maio; Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Decreto-Lei n.º 82/2013, de 17 de junho; Lei n.º 51/2013, de 24 de julho; Lei n.º 83/2013, de 9 de dezembro; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro; Lei n.º 64/2015, de 1 de julho.

² Para efeito de aplicação do Estatuto de Benefícios Fiscais, entende-se por acções de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

A determinação do nível de conservação do imóvel segue os trâmites e metodologia prevista no novo regime de arrendamento urbano.

³ Nos termos do disposto no artigo 112º, n.º 1 do CIMI, as taxas actuais são: prédios rústicos 0,8% e para prédios urbanos pode variar no intervalo de 0,3% a 0,5% de acordo com o definido em Assembleia Municipal. Ou seja, a redução ou agravamento será sobre o valor da taxa e não sobre o imposto a liquidar.

⁴ Código de Imposto sobre Imóveis - CIMI - aprovado Decreto-Lei nº 287/2003, de 12 de novembro e alterado pelos seguintes diplomas: Declaração de Rectificação nº 4/2004, de 9 de janeiro; Decreto-Lei nº 211/2005, de 7 de dezembro; Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro; Lei n.º 21/2006, de 23 de junho; Decreto-Lei nº 238/2006, de 20 de dezembro; Lei nº 53-A/2006, de 29 de dezembro; Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro; Lei n.º 64/2008, de 5 de dezembro; Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei nº60-A/2011, de 30 de novembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei 20/2012, de 14 de maio; Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

⁵ Ver nota de rodapé 3.

⁶ Ver nota de rodapé 3.

⁷ Ver nota de rodapé 3.

⁸ Nos termos do disposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado. São indícios de desocupação: a) A inexistência de contractos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade; b) A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.

MEDIDA		FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	COMENTARIO		
		Verificação/validação a realizar de forma anual e carece de comunicação aos serviços de Finanças.			
	AGRAVAMENTO EM 30% DA TAXA ⁹ DE IMI	Agravamento de 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.	Art.º112, nº8 CIMI	São considerados prédios urbanos degradados aqueles que pelo seu estado de conservação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.	
	IMT	ISENÇÃO	Isenção nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na primeira transmissão onerosa de prédio reabilitado.	Art.º71, nº 8 e nº19 EBF	Esta isenção carece de deliberação da Assembleia Municipal que definirá o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 1, alínea c) do artigo 25º da L 75/2013, de 12 de setembro.
	IRS	DEDUÇÃO À COLETA DE 30% DOS ENCARGOS COM A REABILITAÇÃO COM O LIMITE DE 500 €.	Dedução à coleta, até ao limite de 500,00€ de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados em área de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação ou imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art.º27 do NRAU.	Art.º71, nº4 EBF	Os encargos têm de ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da ARU ou da comissão arbitral municipal às quais compete remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.
		TRIBUTAÇÃO DE MAIS-VALIAS À TAXA 5%	Tributação à taxa de 5%, as mais-valias auferidas, sem prejuízo pelo seu englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.	Art.º71, nº5 EBF	Esta possibilidade apenas se encontra prevista para sujeitos de IRS e não se encontra prevista para sujeitos de IRC o que limita ou não potencia que a recuperação de imóveis seja promovida ou concretizada por empresas.
		TRIBUTAÇÃO DOS RENDIMENTOS PREDIAIS À TAXA 5%	Tributação à taxa de 5% os rendimentos prediais sem prejuízo pelo seu englobamento quando sejam inteiramente decorrentes de arrendamento de imóveis recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação e de imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos do art.º27 do NRAU e que sejam objeto de ações de reabilitação.	Art.º71, nº6 EBF	O atual quadro legal, apenas prevê que os referidos incentivos fiscais se apliquem aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020, nos termos do disposto no art. 71º, n.º 20 do EBF. Contudo, nada é mencionado sobre o limite temporal em que vigoram tais reduções. Esta possibilidade apenas se encontra prevista para sujeitos de IRS e não se encontra prevista para sujeitos de IRC o que limita ou não potencia que a recuperação de imóveis seja promovida ou concretizada por empresas.
	IRC	ISENÇÃO DE IRC	Isenção de IRC, os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimentos imobiliários que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.	Art.º71, nº1 EBF	Este regime de isenção só tem aplicação aos fundos de investimento, ou seja, não possibilita que as empresas possam promover operações de reabilitação e daí possam auferir benefícios fiscais.
	IVA	TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de reabilitação urbana ¹⁰ realizadas nos imóveis e no espaço público ¹¹ . A medida também abrange as empreitadas de reabilitação de imóveis que independentemente da sua localização sejam contratadas diretamente pelo IHRU bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA ¹⁴ (conjugado com ponto 2.23 a 2.25 da lista 1)	

⁹ Ver nota de rodapé 3.

¹⁰ Nos termos do disposto, no artigo 2º, alínea j) do RJRU, por remissão do disposto no disposto no n.º 2.23 da lista I anexa ao CIVA, entende-se por reabilitação urbana: a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

¹¹ Nos termos do disposto no n.º 2.23 da lista I anexa ao CIVA.

		MEDIDA	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	COMENTÁRIO	
FORA DOS LIMITES DA ARU			especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas de apoios financeiramente pelo IHRU ¹² . Também se encontram abrangidas as empreitadas de construção de imóveis e os contratos de prestação de serviços com ela conexos cujos promotores sejam cooperativas de habitação e construção incluindo as realizadas pelas uniões de cooperativas de habitação e construção económica, desde que as habitações integrem no âmbito da política social de habitação designadamente quando respeitem o conceito e os parâmetros de habitação a custos controlados, majorados em 20% desde que certificados pelo IHRU ¹³ .		
		TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos aos seus membros em regime de propriedade coletiva qualquer que seja a respetiva modalidade.	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA (conjugado com ponto 2.26 da lista 1)	
		TAXA REDUZIDA DE 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação com exceção dos trabalhos de limpeza de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abrangem a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos das piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou mini-golf ou instalações similares.	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA (conjugado com ponto 2.27 da lista 1)	A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.
	IMI	ISENÇÃO	Isonção pelo período de 2 anos para os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística.	Art.º45, n.º1 do EBF	Para efeito de aplicação desta isenção, prevê o n.º3 do art.º45 do EBF que se entende por reabilitação urbana, o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no RJUE, com o objetivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu caráter fundamental bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de ACRRU's sendo tal reabilitação certificada pelo IHRU ou pela CM consoante o caso. Este regime de isenção não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza (n.º7, art.º45 do EBF).
		REDUÇÃO EM 30% DA TAXA ¹⁵ DE IMI	Redução das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias ou zonas delimitadas	Art.º112, n.º6 CIMI ¹⁶	Carece de deliberação da Assembleia Municipal.

¹² Nos termos do disposto no n.º 2.24 da lista I anexa ao CIVA.

¹³ Nos termos do disposto no n.º 2.25 da lista I anexa ao CIVA.

¹⁴ Código de Imposto sobre Valor Acrescentado - CIVA - aprovado pelo Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro e alterado pelos seguintes diplomas: Decreto-Lei n.º 102/2008, de 20 de junho; Declaração de Rectificação nº44-A/2008, de 13 de agosto; Lei n.º64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º10/2009, de 10 de março; Decreto-Lei nº136-A/2009, de 5 de junho; Decreto-Lei nº 186/2009, de 12 de agosto; Decreto-Lei nº 249/2009, de 23 de setembro; Decreto-Lei n.º292/2009, de 13 de outubro; Lei nº2/2010, de 15 de março; Lei n.º 3-B/2010, de 28 de abril; Decreto-Lei nº 134/2010, de 27 de dezembro; Lei n.º55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei n.º 14-A/2012, de 30 de março; Decreto-Lei nº 197/2012, de 24 de agosto; Lei n.º66-B/2012, de 31 de dezembro; Declaração de Rectificação n.º 11/2013, de 28 de fevereiro; Decreto-Lei nº 71/2013, de 30 de maio; Lei nº 51/2013, de 24 de julho; Lei nº 83-C/2013, de 31 de dezembro.

¹⁵ Ver nota de rodapé 3.

MEDIDA		FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	COMENTARIO
		de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação.	
	REDUÇÃO EM 20% DA TAXA ¹⁷ DE IMI	Redução das taxas de IMI em 20% para os prédios arrendados localizados em áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias. Esta isenção pode ser cumulativa com a prevista no art.º112, nº6 do CIMI.	Art.º112, nº7 CIMI. Carece de deliberação da Assembleia Municipal. A cumulação de redução prevista no n.º 6 e 7 do art.º 112 do CIMI poderá no limite corresponder a uma redução de 50% da taxa de IMI no caso de prédios urbanos arrendados.
	AGRAVAMENTO EM 30% DA TAXA ¹⁸ DE IMI	Aggravamento das taxas de IMI em 30% para áreas territoriais de Freguesias que sejam objeto de operação de reabilitação urbana ou combate à desertificação	Art.º112, nº6 CIMI Carece de deliberação da Assembleia Municipal.
	AGRAVAMENTO NO TRIPLO DA TAXA ¹⁹ DE IMI	Aggravamento no triplo das taxas de IMI no caso de prédios devolutos há mais de 1 ano e de prédios em ruínas. Verificação/validação a realizar de forma anual e carece de comunicação aos serviços de Finanças.	Art.º112, nº3 CIMI A norma estabelece que o conceito de devoluto ou em ruínas se encontra previsto em diploma próprio - art. 12º do DL 159/2006 ²⁰ .
	AGRAVAMENTO EM 30% DA TAXA ²¹ DE IMI	Aggravamento de 30% da taxa de IMI aplicável aos prédios urbanos degradados.	Art.º112, nº8 CIMI São considerados prédios urbanos degradados aqueles que pelo seu estado de conservação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens.
IMT	ISENÇÃO	Isenção sobre as transmissões onerosas de imóveis as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística ²² , desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras ²³	Art.º45, nº2 do EBF O regime não é cumulativo com outros de natureza idêntica não prejudicando porém a opção pelo mais favorável.
IRS	DEDUÇÃO À COLETA DE 30% DOS ENCARGOS COM A REABILITAÇÃO COM O LIMITE DE 500 €.	Dedução à coleta, até ao limite de 500€, de 30% com os encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis arrendados passíveis de atualização da renda nos termos do art. 27º do NRAU.	Art.º71, nº4, alínea b) do EBF Os encargos têm que ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia pela comissão arbitral municipal, às quais compete remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.
IVA	TRIBUTAÇÃO À TAXA 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de conservação, reparação e beneficiação de prédios ou parte de prédios urbanos habitacionais propriedade de cooperativas de habitação e construção cedidos	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA (conjugado com ponto 2.26 da lista 1)

¹⁶ Código de Imposto sobre Imóveis - CIMI - aprovado Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro e alterado pelos seguintes diplomas: Declaração de Rectificação n.º 4/2004, de 9 de janeiro; Decreto-Lei n.º 211/2005, de 7 de dezembro; Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro; Lei n.º 21/2006, de 23 de junho; Decreto-Lei n.º 238/2006, de 20 de dezembro; Lei n.º 53-A/2006, de 29 de dezembro; Lei n.º 67-A/2007, de 31 de dezembro

Lei n.º 64/2008, de 5 de dezembro; Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro; Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro; Lei n.º 60-A/2011, de 30 de novembro; Lei n.º 64-B/2011, de 30 de dezembro; Lei 20/2012, de 14 de maio; Lei n.º 64/2012, de 20 de dezembro; Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro; Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro.

¹⁷ Ver nota de rodapé 3.

¹⁸ Ver nota de rodapé 3.

¹⁹ Ver nota de rodapé 3.

²⁰ Nos termos do disposto no artigo 2º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado. São indícios de desocupação: a) A inexistência de contractos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade; b) A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações.

²¹ Ver nota de rodapé 3.

²² Para efeito de aplicação desta isenção, prevê o n.º3 do art.º45 do EBF que se entende por reabilitação urbana, o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no RJUE, com o objectivo de melhorar as condições de uso, conservando o seu carácter fundamental bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e de obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de ACRRU's sendo tal reabilitação certificada pelo IHRU ou pela CM consoante o caso.

²³ Para efeito de aplicação do Estatuto de Benefícios Fiscais, entende-se por acções de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas fracções, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

A determinação do nível de conservação do imóvel segue os trâmites e metodologia prevista no novo regime de arrendamento urbano.

		MEDIDA	FUNDAMENTAÇÃO LEGAL	COMENTÁRIO
			aos seus membros em regime de propriedade coletiva qualquer que seja a respetiva modalidade.	
		TRIBUTAÇÃO À TAXA 6%	Taxa de 6% para as prestações de serviços relativas a empreitadas de beneficiação remodelação renovação restauro reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação com exceção dos trabalhos de limpeza de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos das piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou mini-golf ou instalações similares.	Art.º18, n.º 1, alínea a) do CIVA (conjugado com ponto 2.27 da lista 1) A taxa reduzida não abrange os materiais incorporados, salvo se o respetivo valor não exceder 20% do valor global da prestação de serviços.

Fontes:

- Ver notas de rodapé;
- <http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/index.html>

A.II.7 | Memorando de entendimento sobre as condicionalidades de política económica
- Celebrado entre o Governo, a Comissão Europeia (CE), o Banco Central Europeu (BCE) e o Fundo Monetário Internacional (FMI)

DISPOSIÇÕES (...)	ÁREA	OBS.:
MERCADO DE ARRENDAMENTO		
6.1	O Governo apresentará medidas para alterar a nova Lei do Arrendamento Urbano, a Lei n.º 6/2006, a fim de garantir obrigações e direitos equilibrados de senhorios e inquilinos, tendo em conta os grupos mais vulneráveis. [T3-2011] Este plano conduzirá a uma proposta de legislação a ser apresentada à Assembleia da República até ao T4-2011. Em particular, o plano de reforma introduzirá medidas destinadas a: i) ampliar as condições ao abrigo das quais pode ser efetuada a renegociação de arrendamentos habitacionais sem prazo, incluindo a limitação da possibilidade de transmissão do contrato para familiares em primeiro grau; ii) introduzir um enquadramento para aumentar o acesso das famílias à habitação, eliminando gradualmente os mecanismos de controlo de rendas, tendo em conta os grupos mais vulneráveis; iii) reduzir o pré-aviso de rescisão de arrendamento para os senhorios; iv) prever um procedimento de despejo extrajudicial por violação de contrato, com o objetivo de encurtar o prazo de despejo para três meses; v) reforçar a utilização dos processos extrajudiciais existentes para ações de partilha de imóveis herdados.	<u>Cumprido Parcialmente</u> A nova lei das rendas entrou em vigor em novembro de 2012, permitindo uma atualização de um número significativo de contratos de arrendamento habitacional e comercial, mas muitos outros foram temporariamente travados pela situação económica dos inquilinos. O objetivo de dinamização do mercado de arrendamento não foi amplamente conseguido. Os maiores contributos para alguma dinamização do mercado do arrendamento vieram essencialmente das limitações ao crédito bancário para compra de habitação. E também da dificuldade de venda de imóveis, que levaram muitos proprietários a colocá-los para arrendamento. - Lei do arrendamento aprovada com o voto contra da oposição. - Proprietários rejeitam recuos na lei do arrendamento e contestam aproveitamento eleitoral. - Governo compromete-se a estudar contratos de arrendamento clandestinos.
PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS EM MATÉRIA DE REABILITAÇÃO		
6.2	O Governo adotará legislação para simplificar os procedimentos administrativos em matéria de reabilitação. [T3-2011] Em particular, as medidas específicas irão: i) simplificar os procedimentos para obras de reabilitação, requisitos de segurança, licenças de utilização e formalidades para inovações que beneficiem e aumentem a qualidade e o valor do edifício (tais como medidas de poupança de energia). A maioria dos proprietários das frações de um imóvel será definida como representando a maior parte do valor total do edifício; ii) simplificar as regras para o realojamento temporário de inquilinos de um edifício sujeito a obras de reabilitação tendo em consideração as necessidades dos inquilinos e o respeito pelas suas condições de vida; iii) conceder aos senhorios a possibilidade de pôr termo ao contrato de arrendamento devido a obras de renovação significativas (afetando a estrutura e a estabilidade do edifício), com um pré-aviso máximo de 6 meses; iv) normalizar as regras que determinam o nível do estado de conservação do imóvel e as condições para a demolição de edifícios em ruínas.	<u>Cumprido</u> A Lei nº 32/2012 alterou o Regime da Reabilitação Urbana, mas a criação de regime excecional de reabilitação de edifícios construídos há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana só foi publicado em abril/2014. - Governo facilita reabilitação urbana de edifícios mais antigos.
TRIBUTAÇÃO DE BENS IMÓVEIS		
6.3	O Governo irá rever o quadro legal de avaliação para efeitos fiscais dos imóveis e terrenos existentes e apresentar medidas para (i) assegurar que até finais de 2012, o valor patrimonial tributável de todos os bens imóveis se aproxima do valor de mercado e (ii) que a avaliação de bens imóveis é atualizada periodicamente (todos os anos para imóveis para fins comerciais e de três em três anos para imóveis destinados à habitação, nos termos previstos na lei). A prossecução destas medidas poderá incluir o envolvimento de funcionários municipais, para além dos trabalhadores da administração fiscal, para avaliar o valor tributável do imóvel, bem como a utilização de métodos estatísticos para monitorizar e atualizar as avaliações. [T3-2011]	<u>Cumprido</u>
6.4	O Governo modificará a tributação de bens imóveis com vista a nivelar os incentivos ao arrendamento com os de aquisição de habitação própria. [T4-2011] Em particular, o Governo irá: i) limitar a dedução em matéria de imposto sobre o rendimento dos encargos com rendas e com juros dos empréstimos à habitação a partir de 1 de janeiro de 2012, exceto para famílias de baixos rendimentos. Os encargos com as amortizações de capital relativas a empréstimos à habitação não serão dedutíveis a partir de 1 de janeiro de 2012; ii) reequilibrar gradualmente os impostos sobre imóveis existentes, dando primazia aos recursos a obter através do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) em detrimento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT),	<u>Cumprido</u>

	tendo em conta os grupos mais vulneráveis. As isenções temporárias do IMI para habitação própria e permanente serão reduzidas consideravelmente e o custo fiscal inerente à propriedade de imóveis devolutos ou não arrendados será aumentado significativamente.	
6.5	O Governo levará a efeito uma análise abrangente do funcionamento do mercado da habitação com o apoio de peritos de renome internacional. [T2-2013]	<u>Não cumprido</u>

Fontes:

- RESOLUÇÃO n.º 8/2011 - *D.R. II Série Nº95* (17-05-2011); p.21164.

Delega no Ministro de Estado e das Finanças a competência para outorgar os instrumentos necessários à concretização do programa de ajustamento económico e financeiro a Portugal

- <http://www.publico.pt/economia/memorando-da-troika-anotado>

[Consult. 22 Ago./2014]

A.II.8 | DL 307/2009, 23 de outubro: Alterações e Aditamentos

- L 32/2012, 14 de agosto
- DL 136/2014, 9 de setembro

D.L.307/2009, 23 de outubro		Objetivos / Observações
PARTE I Disposições Gerais		
Artº1	Objeto O presente decreto -lei estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana.	<p>Objetivos:</p> <p>Visa alargar o âmbito do diploma. / Aplicação alargada do regime.</p> <p>Regime especial de reabilitação de edifícios situados fora das áreas de reabilitação urbana previamente aprovadas.</p> <p>Observações:</p> <p>Alteração da sistemática do diploma:</p> <p>Parte I - Disposições gerais</p> <p>Parte II - Regime das Áreas de Reabilitação Urbana</p> <p>Capítulo I - Disposições Gerais</p> <p>Capítulo II - Regime das Áreas de Reabilitação Urbana</p> <p>Secção I - Disposição geral</p> <p>Secção II - Delimitação de áreas de reabilitação urbana</p> <p>Secção III - Operações de reabilitação urbana</p> <p>Secção IV - Planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>Capítulo III - Planeamento das Operações de Reabilitação Urbana</p> <p>Secção I - Operações de reabilitação urbana simples</p> <p>Secção II - Operações de reabilitação urbana sistemática</p> <p>Subsecção I - Disposições gerais</p> <p>Subsecção II - Planeamento e programação</p> <p>Capítulo IV - Entidade Gestora</p> <p>Capítulo V - Modelos de execução das operações de reabilitação urbana</p> <p>Capítulo VI - Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana</p> <p>Secção I - Controlo das operações urbanísticas</p> <p>Subsecção I - Regime geral</p> <p>Subsecção II - Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas</p> <p>Secção II - Instrumentos de política urbanística</p> <p>Secção III - Outros instrumentos de política urbanística</p> <p>Capítulo VII - Participação e concertação de interesses</p> <p>Capítulo VIII - Financiamento</p> <p>Parte III - Regime Especial de Reabilitação Urbana</p> <p>Parte IV - Disposições sancionatórias</p> <p>Parte V - Disposições transitórias e finais</p> <p>Secção I - Disposições transitórias</p> <p>Secção II - Disposições finais</p>
Artº2	<p>Definições</p> <p>Para efeitos de aplicação do presente decreto -lei, entende-se por:</p> <p>a) «Acessibilidade» o conjunto das condições de acesso e circulação em edifícios, bem como em espaços públicos, permitindo a movimentação livre, autónoma e independente a qualquer pessoa, em especial às pessoas com mobilidade condicionada;</p> <p>b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra - estruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;</p> <p>c) «Edifício» a construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;</p> <p>d) «Imóvel devoluto» o edifício ou a fração que assim for considerado nos termos dos artigos 2.º e 3.º do Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;</p> <p>e) «Entidade gestora» a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana;</p> <p>f) «Fração» a parte autónoma de um edifício que reúna os requisitos estabelecidos no artigo 1415.º do Código Civil, esteja ou não o mesmo constituído em regime de propriedade horizontal;</p> <p>g) «Habitação» a unidade na qual se processa a vida de um agregado residente no edifício, a qual compreende o fogo e as suas dependências;</p> <p>h) «Operação de reabilitação urbana» o conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área;</p> <p>i) «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder -lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas;</p> <p>j) «Reabilitação urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra -estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;</p> <p>k) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>(I)</p> <p>Alteração da definição de ARU sendo ajustada à alteração do diploma.</p> <p>A delimitação da ARU correspondendo à ORU que será aprovada por Instrumento Próprio (IP) ou por plano de pormenor de reabilitação urbana (PPRU)</p> <p>(II)</p> <p>Alteração da definição de Unidade de Intervenção sendo ajustada à alteração do diploma.</p> <p>Observações:</p> <p>(I)</p> <p>Anterior definição:</p> <p>“b) «Área de reabilitação urbana» a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra - estruturas, dos equipamentos de utilização colectiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana;”</p> <p>- A delimitação da ARU, no âmbito do RJRU, fica confinada a uma delimitação física sobre a qual será aferida uma ORU (simultaneamente ou desfasada no máximo de três) através de IP ou PPRU.</p> <p>- A delimitação da ARU decorre dos objetivos estratégicos definidos pelo Município para a área de intervenção especificada.</p> <p>(II)</p> <p>l) «Unidade de intervenção» a área geograficamente delimitada a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma área de reabilitação urbana delimitada em instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte de uma área de reabilitação urbana ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.”</p> <p>- A alteração introduzida teve por objetivo clarificar a aplicação atendendo às alterações introduzidas pela Lei 32/2012 ao se identificar que a unidade de intervenção é delimitada no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio.</p>
Artº3	<p>Objetivos</p> <p>A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:</p> <p>a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;</p> <p>b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;</p> <p>c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;</p> <p>e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;</p> <p>f) Modernizar as infraestruturas urbanas;</p> <p>g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;</p> <p>h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;</p> <p>i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio -cultural nos tecidos urbanos existentes;</p> <p>j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;</p> <p>l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;</p> <p>m) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra -estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;</p> <p>n) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;</p> <p>o) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;</p> <p>p) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;</p> <p>q) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;</p> <p>r) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.</p>	
Artº4	<p>Princípios gerais</p> <p>A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios:</p> <p>a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo -se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo -lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;</p> <p>b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;</p> <p>c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;</p> <p>d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentável e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sócio -cultural e ambiental;</p> <p>e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;</p> <p>f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;</p> <p>g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;</p> <p>h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;</p> <p>i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;</p> <p>j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº5	<p>Dever de promoção da reabilitação urbana</p> <p>Incumbe ao Estado, às Regiões Autónomas e às autarquias locais assegurar, no quadro do presente decreto - lei e dos demais regimes jurídicos aplicáveis, a promoção das medidas necessárias à reabilitação de áreas urbanas que dela careçam.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº6	<p>Dever de reabilitação de edifícios</p> <p>1 - Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético, nos termos previstos no presente decreto-lei.</p> <p>2 - Os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifício ou frações não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
<p>PARTE II</p> <p>Regime da reabilitação urbana em Áreas de Reabilitação Urbana</p> <p>(A denominação da presente parte foi alterada pela Lei no 32/2012, de 14 de agosto, designando-se anteriormente por "Regime jurídico da reabilitação urbana".)</p>		
	<p>Capítulo I</p> <p>Disposições Gerais</p>	
Artº7	<p>Áreas de Reabilitação Urbana</p> <p>1 - A reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana é promovida pelos municípios, resultando da aprovação:</p> <p>a) Da delimitação de áreas de reabilitação urbana; e</p> <p>b) Da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas de acordo com a alínea anterior, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana.</p> <p>2 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana pode ter lugar em simultâneo.</p> <p>3 - A aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana pode ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas.</p> <p>4 - A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p>- Permitir o faseamento e autonomização entre a delimitação da área de reabilitação urbana e da operação de reabilitação urbana.</p> <p><u>Observações:</u></p> <p>- A cada área de reabilitação urbana corresponde uma operação de reabilitação urbana e, esta, pode ser aprovada por instrumento próprio ou por via de um plano de pormenor.</p> <p>- Garante-se também que a aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana podem ocorrer em simultâneo, ou, em alternativa, a aprovação da operação de reabilitação urbana pode verificar-se em data posterior à delimitação da área de reabilitação urbana. Pretende-se desta forma, garantir liberdade ao Município no faseamento do procedimento tendente à definição dos moldes da reabilitação urbana.</p>
Artº8	<p>Operações de reabilitação urbana</p> <p>1 - Os municípios podem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana:</p> <p>a) Simples; ou</p> <p>b) Sistemática.</p> <p>2 - A operação de reabilitação urbana simples consiste numa intervenção integrada</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	de reabilitação urbana de uma área, dirigindo -se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução. 3 - A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra -estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público. 4 - As operações de reabilitação urbana simples e sistemática são enquadradas por instrumentos de programação, designados, respetivamente, de estratégia de reabilitação urbana ou de programa estratégico de reabilitação urbana. 5 - O dever de reabilitação que impende sobre os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações compreendidos numa área de reabilitação urbana é densificado em função dos objetivos definidos na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.	
Artº9	Entidade gestora As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº10	Tipos de entidade gestora 1 - Podem revestir a qualidade de entidade gestora: a) O município; b) Uma empresa do setor empresarial local. 2 - Quando a empresa referida na alínea b) do número anterior tenha por objeto social exclusivo a gestão de operações de reabilitação urbana, adota a designação de sociedade de reabilitação urbana. 3 - O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº11	Modelos de execução das operações de reabilitação urbana 1 - Para efeitos do presente regime, podem ser adotados os seguintes modelos de execução das operações de reabilitação urbana: a) Por iniciativa dos particulares; b) Por iniciativa das entidades gestoras. 2 - Nos casos referidos na alínea a) do número anterior, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver -se através da modalidade de execução pelos particulares com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta. 3 - Nos casos referidos na alínea b) do n.º 1, a execução das operações de reabilitação urbana pode desenvolver -se através das seguintes modalidades: a) Execução direta pela entidade gestora; b) Execução através de administração conjunta; c) Execução através de parcerias com entidades priva das. 4 - As parcerias com entidades privadas referidas na alínea c) do número anterior concretizam -se através de: a) Concessão da reabilitação; b) Contrato de reabilitação urbana. 5 - As parcerias com entidades privadas só podem ser adotadas no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, no âmbito de unidade de intervenção ou de execução.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
	Capítulo II Regime das Áreas de Reabilitação Urbana	
	SECÇÃO I Disposição geral (A denominação da presente seção foi alterada pela Lei no 32/2012, de 14 de agosto, designando-se anteriormente por "Planos de pormenor de reabilitação urbana".)	
Artº12	Objeto das áreas de reabilitação urbana 1 - As áreas de reabilitação urbana incidem sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justifiquem uma intervenção integrada. 2 - As áreas de reabilitação urbana podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
	SECÇÃO II Delimitação de áreas de reabilitação urbana	
Artº13	Aprovação e alteração 1 — A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. 2 — A proposta de delimitação de uma área de reabilitação urbana é devidamente fundamentada e contém: a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir; b) A planta com a delimitação da área abrangida; c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º 3 — Para os efeitos previstos no número anterior, pode a câmara municipal encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de delimitação das áreas de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos. 4 — O ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana integra os elementos referidos no n.º 2 e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. 5 — Simultaneamente com o envio para publicação do aviso referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana. 6 — O disposto no presente artigo é aplicável à alteração da delimitação de uma área de reabilitação urbana.	<u>Objetivos:</u> - Definição do procedimento, do órgão com competência para aprovar a delimitação da área de reabilitação urbana e dos elementos instrutórios que fundamentam a sua delimitação. <u>Observações:</u> - Os critérios para delimitação de áreas de reabilitação urbana - objetivos a alcançar - devem constar da proposta elaborada pela Câmara Municipal e proposta para aprovação pela Assembleia Municipal. - Garante-se e define-se o procedimento de divulgação da decisão tomada - publicação no site do Município e em Diário da República - e dos efeitos inerentes a esta como é o caso dos benefícios fiscais e impostos municipais. - A delimitação da área de reabilitação urbana tem obrigatoriamente associada a definição da entidade gestora, podendo esta ser a própria Câmara Municipal ou uma empresa do setor empresarial local.
Artº14	Efeitos A delimitação de uma área de reabilitação urbana: a) Obriga à definição, pelo município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável; b) Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural.	<u>Objetivos:</u> - Garantir que a delimitação de uma área de reabilitação urbana é acompanhada de benefícios fiscais. <u>Observações:</u> - A alteração introduzida visa garantir que a delimitação de uma área de reabilitação urbana não se limita a um mero ato formal de definição de uma área, mas que esta é obrigatoriamente acompanhada de benefícios fiscais capazes de impulsionar - mediante a redução de custos de contexto - os proprietários e investidores a promoverem a reabilitação do edificado.

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº15	Âmbito temporal No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.	Objetivos: - Estabelecer um regime de caducidade para a delimitação de área de reabilitação urbana quando não é acompanhada da respetiva operação de reabilitação urbana. Observações: - Na sequência do exposto anteriormente - faseamento da delimitação da área de reabilitação urbana e aprovação da operação de reabilitação urbana - há que garantir também um regime de responsabilidade mediante a definição de um regime de caducidade face à não aprovação da operação de reabilitação. O prazo de caducidade é de três anos.
	SECÇÃO III Operações de reabilitação urbana	
Artº16	Aprovação das operações de reabilitação urbana As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém: a) A definição do tipo de operação de reabilitação urbana; e b) A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante a operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.	Objetivos: - Tipificação da materialização da operação de reabilitação urbana e do seu conteúdo documental. Observações: - A alteração introduzida pela Lei 32/2012 precisa que é a operação de reabilitação urbana e não a área de reabilitação urbana que é aprovada por instrumento próprio ou plano de pormenor. Sendo certo que esta apenas se verifica quando operação de reabilitação urbana não ocorra em simultâneo com a delimitação da área de reabilitação urbana.
Artº17	Aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio 1 – A aprovação de operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. 2 – A câmara municipal pode encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto de operação de reabilitação urbana, estabelecendo previamente os respetivos objetivos e os prazos para a conclusão dos trabalhos. 3 – O projeto de operação de reabilitação urbana é remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias. 4 – Simultaneamente com a remessa a que se refere o número anterior, o projeto de operação de reabilitação urbana é submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto - Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, alterado pelos Decretos - Leis n.os 53/2000, de 7 de abril, e 310/2003, de 10 de dezembro, pelas Leis n.os 58/2005, de 29 de dezembro, e 56/2007, de 31 de agosto, pelos Decretos - Leis n.os 316/2007, de 19 de setembro, 46/2009, de 20 de fevereiro, 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, para a discussão pública dos planos de pormenor. 5 – O ato de aprovação de operação de reabilitação urbana integra os elementos previstos no artigo anterior e é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município. 6 – O procedimento previsto no presente artigo pode ocorrer simultaneamente com a elaboração, alteração ou revisão de instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal, sendo, nessas circunstâncias, submetido ao respetivo processo de acompanhamento, participação e aprovação pela assembleia municipal.	Objetivos: - Definição do procedimento, do órgão com competência para aprovar a operação de reabilitação urbana através de instrumento próprio e dos elementos instrutórios que fundamentam a sua delimitação. Observações: - Competência para aprovar as operações de reabilitação urbana através de instrumento próprio é competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal. - Previamente à apresentação junto da Assembleia Municipal, a Câmara Municipal deverá promover um período de discussão pública e dar conhecimento do início do procedimento ao IHRU. - A aprovação da operação de reabilitação urbana tem que ser publicitada em Diário da República.
Artº18	Aprovação de operações de reabilitação urbana através de plano de pormenor de reabilitação urbana A aprovação de operações de reabilitação urbana pode ter lugar através de um plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos regulados na secção seguinte.	Objetivos: - No caso de aprovação da operação de reabilitação urbana através de Plano de Pormenor, os termos em que a mesma se verifique é desenvolvida em secção autónoma. Observações:
Artº19	Efeito A aprovação de uma operação de reabilitação urbana obriga a respetiva entidade gestora a promovê-la, no quadro do presente decreto -lei.	Objetivos: - Definição dos efeitos resultantes da aprovação da operação de reabilitação urbana. Observações: - A aprovação da operação de reabilitação urbana tem subjacente efeitos de aplicação imediata, os quais acrescem aqueles que resultam da aprovação da área de reabilitação urbana - artigo 14º. Assim, a aprovação da operação de reabilitação impõe a obrigatoriedade de identificação da entidade gestora.
Artº20	Âmbito temporal 1 – A operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação. 2 – A prorrogação prevista no número anterior é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. 3 – A operação de reabilitação urbana aprovada através de plano de pormenor de reabilitação urbana vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação. 4 – O disposto nos números anteriores não obsta a que, findos aqueles prazos, possa ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.	Objetivos: - Definição do âmbito temporal para as operações de reabilitação urbana aprovadas através de instrumento próprio e das operações de reabilitação urbana aprovadas através de plano de pormenor. Observações:
Artº20-A	Acompanhamento e avaliação da operação de reabilitação urbana 1 – A entidade gestora elabora anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da assembleia municipal. 2 – A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, a câmara municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. 3 – Os relatórios referidos nos números anteriores e os termos da sua apreciação pela assembleia municipal são obrigatoriamente objeto de divulgação na página eletrónica do município.	Objetivos: Observações: 1) Anterior art.19º. - O presente artigo visa a monitorização da operação de reabilitação urbana pelo que do ponto de vista da us inserção sistemática seria ajustado que a mesma fosse autonomizada em secção ou capítulo próprio.
Artº20-B	Alteração do tipo de operação de reabilitação urbana e dos instrumentos de programação 1 – À alteração do tipo de operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio é aplicável o disposto no artigo 17.º, não havendo lugar a discussão pública se tratar de alteração de operação de sistemática para simples. 2 – Os instrumentos de programação podem ser alterados a todo o tempo.	Objetivos: Observações: - Anterior art.20º.

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>3 – A alteração dos instrumentos de programação é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.</p> <p>4 – O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município.</p>	
	SECÇÃO IV Planos de pormenor de reabilitação urbana (A presente secção foi renumerada pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, correspondendo à anterior secção II.)	
Artº21	<p>Regime jurídico aplicável aos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ao disposto no RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.</p> <p>2 - Sempre que a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, que deter mine, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, a elaboração de um plano de pormenor de salvaguarda do património cultural, cabe ao plano de pormenor de reabilitação urbana a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.</p> <p>3 - Nos casos previstos no número anterior e na parte que respeita ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, o plano de pormenor de reabilitação urbana obedece ainda ao disposto nos n.ºs 1 e 3 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº22	<p>Objeto dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>O plano de pormenor de reabilitação urbana estabelece a estratégia integrada de atuação e as regras de uso e ocupação do solo e dos edifícios necessárias para promover e orientar a valorização e modernização do tecido urbano e a revitalização económica, social e cultural na sua área de intervenção.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº23	<p>Âmbito territorial dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - O plano de pormenor de reabilitação urbana incide sobre uma área do território municipal que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra -estruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada.</p> <p>2 - Caso a área de intervenção do plano de pormenor de reabilitação urbana contenha ou coincida, ainda que parcialmente, com área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, esta considera -se redelimitada de acordo com a área de intervenção do plano.</p> <p>3 - No caso previsto no número anterior, quando a área de intervenção do plano de pormenor não abranger integralmente a área previamente delimitada como área de reabilitação urbana em instrumento próprio, deve proceder - se à redelimitação ou revogação da área não abrangida pela área de intervenção do plano em simultâneo com o ato de aprovação deste instrumento de gestão territorial.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº24	<p>Conteúdo material dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91.º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção, estabelecendo nomeadamente:</p> <p>a) A delimitação das unidades de execução, para efeitos de programação da execução do plano;</p> <p>b) A identificação e articulação, numa perspetiva integrada e sequenciada, dos principais projetos e ações a desenvolver em cada unidade de execução;</p> <p>c) Os princípios e as regras de uso do solo e dos edifícios, com vista à:</p> <p>i) Valorização e proteção dos bens patrimoniais, culturais, naturais e paisagísticos existentes na sua área de intervenção;</p> <p>ii) Sua adequação à estratégia de revitalização económica, social e cultural da sua área de intervenção, em articulação com as demais políticas urbanas do município;</p> <p>d) A identificação e classificação sistemática dos edifícios, das infra -estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva de cada unidade de execução, estabelecendo as suas necessidades e finalidades de reabilitação e modernização ou prevendo a sua demolição, quando aplicável.</p> <p>2 - Sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, a delimitação ou a redelimitação das unidades de execução, mesmo que constantes do plano de pormenor de reabilitação urbana, pode ser feita na fase de execução do plano, por iniciativa da entidade gestora ou dos proprietários.</p> <p>3 - Os planos de pormenor de reabilitação urbana cuja área de intervenção contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, prosseguem os objetivos e fins dos planos de pormenor de salvaguarda de património cultural, tendo também para aquelas áreas o conteúdo deste plano, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, e respetiva legislação de desenvolvimento.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº25	<p>Conteúdo documental dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Para além do disposto no artigo 92.º do RJIGT, o plano de pormenor de reabilitação urbana é acompanhado pelos instrumentos de programação da operação de reabilitação urbana a que se refere o n.º 4 do artigo 8.º.</p> <p>2 - As alterações do tipo de operação de reabilitação urbana e aplicável o disposto na parte final do n.º 1 e no n.º 2 do artigo 20º-B.</p> <p>3 - As alterações à estratégia de reabilitação urbana ou ao programa estratégico de reabilitação urbana que não impliquem alteração do plano de pormenor de reabilitação urbana seguem o procedimento regulado nos n.ºs 2, 3 e 4 do artigo 20º-B.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº26	<p>Elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - A elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana compete à câmara municipal, por iniciativa própria ou mediante proposta apresentada pelos interessados, sendo determinada por deliberação, a publicar e divulgar nos termos do n.º 1 do artigo 74.º do RJIGT.</p> <p>2 - Na deliberação referida no número anterior, a câmara municipal define os termos de referência do plano de pormenor, os quais integram, sempre que a prevista área de intervenção do plano abranja uma área de reabilitação urbana já delimitada em instrumento próprio, a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana em causa.</p> <p>3 - A câmara municipal pode, na deliberação referida no n.º 1, encarregar uma entidade de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º da preparação do projeto do plano de pormenor e dos elementos que o acompanham.</p> <p>4 - Nas situações em que já exista estratégia de reabilitação urbana ou programa estratégico de reabilitação urbana em vigor, que abranjam a totalidade da área de intervenção do plano, e se mantenham os objetivos e ações neles definidos, não há lugar a participação pública preventiva prevista no n.º 2 do artigo 77.º do RJIGT.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº27	<p>Acompanhamento da elaboração dos planos de pormenor de reabilitação urbana</p> <p>1 - Ao acompanhamento dos planos de pormenor de reabilitação urbana aplica -se o disposto no artigo 75.º -C do RJIGT.</p> <p>2 - Na conferência de serviços, as entidades da administração central, direta e indireta, que devam pronunciar-se sobre o plano de pormenor de reabilitação urbana em razão da localização ou da tutela de servidões administrativas e de restrições de utilidade pública devem indicar expressamente, sempre que se pronunciem desfavoravelmente, as razões da sua discordância e quais as alterações</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	necessárias para viabilização das soluções do plano. 3 - A pronúncia favorável das entidades referidas no número anterior ou o acolhimento das suas propostas de alteração determinam a dispensa de consulta dessas entidades em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano.	
Artº28	Regime dos planos de pormenor de reabilitação urbana em áreas que contêm ou coincidem com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção 1 - No caso previsto no n.º 2 do artigo 21.º, a administração do património cultural competente colabora, em parceria, com o município na elaboração do plano de pormenor de reabilitação urbana, nos termos do n.º 1 do artigo 53.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, devendo ser ouvida na definição dos termos de referência do plano no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, e devendo prestar o apoio técnico necessário nos trabalhos de preparação e conceção do projeto do plano para as mesmas áreas. 2 - Os termos da colaboração da administração do património cultural podem ser objeto de um protocolo de parceria a celebrar com a câmara municipal competente, sem prejuízo do acompanhamento obrigatório do plano de pormenor de reabilitação urbana. 3 - A pronúncia da administração do património cultural no que diz respeito ao património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, e respetivas zonas de proteção, é obrigatória e vinculativa, devendo, em caso de pronúncia desfavorável, ser indicadas expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para viabilização das soluções do plano de pormenor de reabilitação urbana. 4 - A vigência do plano de pormenor de reabilitação urbana determina a dispensa de consulta da administração do património cultural em sede de controlo prévio das operações urbanísticas conformes com o previsto no plano, nos termos do n.º 2 do artigo 54.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. 5 - (Revogado) 6 - Em qualquer caso, não pode ser efetuada a demolição total ou parcial de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro, salvo quando esteja em causa património cultural imóvel cuja demolição total ou parcial tenha sido objeto de pronúncia favorável por parte da referida administração em sede de elaboração do correspondente plano de pormenor de reabilitação urbana.	Objetivos: Revogação do nº5. Alteração do nº6. Observações:
	Capítulo III Planeamento das operações de reabilitação urbana (A denominação do presente capítulo foi alterada pela Lei no 32/2012, de 14 de agosto, designando-se anteriormente por "Operações de reabilitação urbana".)	
	SECÇÃO I Operações de reabilitação urbana simples	
Artº29	Execução das operações de reabilitação urbana simples Sem prejuízo dos deveres de gestão cometidos à entidade gestora, nos termos do presente decreto -lei, as ações de reabilitação de edifícios tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana simples devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.	Objetivos: Observações:
Artº30	Estratégia de reabilitação urbana 1 - As operações de reabilitação urbana simples são orientadas por uma estratégia de reabilitação urbana. 2 - A estratégia de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes: a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município; b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana; c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana; d) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana; e) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação; f) Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana previstos no presente decreto-lei; g) Identificar, caso o município não assuma diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados; h) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.	Objetivos: Observações:
	SECÇÃO II Operações de reabilitação urbana sistemática	
	SUBSECÇÃO I Disposições Gerais	
Artº31	Execução das operações de reabilitação urbana sistemática Sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que impendem sobre os particulares e da iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana, nos termos do presente decreto -lei, as intervenções tendentes à execução de uma operação de reabilitação urbana sistemática devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras.	Objetivos: Observações:
Artº32	Aprovação de operação de reabilitação urbana como causa de utilidade pública A aprovação de uma operação de reabilitação urbana sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.	Objetivos: - Clarificação de que o requisito para reconhecimento da utilidade pública para efeito de expropriação verifica-se com a aprovação da operação de reabilitação urbana sistemática. Observações: - Atendendo ao faseamento entre a delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, torna-se necessária clarificar que o reconhecimento da utilidade pública já não se pode verificar na delimitação da área de reabilitação urbana mas sim com a aprovação da operação de reabilitação urbana.
	SUBSECÇÃO II Planeamento e programação	
Artº33	Programa estratégico de reabilitação urbana 1 - As operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana. 2 - O programa estratégico de reabilitação urbana deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes: a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;	Objetivos: Observações:

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;</p> <p>d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;</p> <p>e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;</p> <p>f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;</p> <p>g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;</p> <p>h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;</p> <p>i) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;</p> <p>j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.</p> <p>3 - O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.</p>	
Artº34	<p>Unidades de execução ou de intervenção</p> <p>1 - No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática em áreas de reabilitação urbana que correspondem à área de intervenção de plano de pormenor de reabilitação urbana podem ser delimitadas unidades de execução, nos termos previstos RJIGT, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei.</p> <p>2 – No âmbito das operações de reabilitação urbana sistemática aprovadas através de instrumento próprio, podem ser delimitadas unidades de intervenção, que consistem na fixação em planta cadastral dos limites físicos do espaço urbano a sujeitar a intervenção, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício.</p> <p>3 - A delimitação de unidades de intervenção é facultativa, não sendo condição da execução da operação de reabilitação urbana, sem prejuízo de poder constituir, nos termos definidos no presente decreto -lei, um pressuposto do recurso a determinadas modalidades de execução de operações de reabilitação urbana sistemática em parceria com entidades privadas.</p> <p>4 - As unidades de intervenção devem ser delimitadas de forma a assegurar um desenvolvimento urbano harmonioso, a justa repartição de benefícios e encargos pelos proprietários abrangidos e a coerência na intervenção, bem como a possibilitar uma intervenção integrada em vários imóveis que permita uma utilização racional dos recursos disponíveis e a criação de economias de escala.</p> <p>5 - O ato de delimitação de unidades de intervenção inclui um programa de execução, que deve, nomeadamente:</p> <p>a) Explicar sumariamente os fundamentos subjacentes à ponderação dos diversos interesses públicos e privados relevantes;</p> <p>b) Identificar os edifícios a reabilitar, o seu estado de conservação e a extensão das intervenções neles previstas;</p> <p>c) Identificar os respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, ou mencionar, se for o caso, que os mesmos são desconhecidos;</p> <p>d) Definir e calendarizar as várias ações de reabilitação urbana a adotar no âmbito da unidade de intervenção, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infra-estruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva e as atividades económicas;</p> <p>e) Concretizar o financiamento da operação de reabilitação urbana no âmbito da unidade de execução;</p> <p>f) Especificar o regime de execução da operação de reabilitação urbana a utilizar na unidade de intervenção.</p> <p>6 - A delimitação de unidades de intervenção é da competência:</p> <p>a) Da entidade gestora, no caso de se pretender efetuar a delimitação de unidades de intervenção nos termos previstos no programa estratégico de reabilitação urbana;</p> <p>b) Da câmara municipal, sob proposta da entidade gestora se esta for distinta do município, nos demais casos.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº35	<p>Iniciativa dos proprietários na delimitação de unidades de intervenção ou de execução</p> <p>1 - Os proprietários de edifícios ou frações inseridos em área de reabilitação urbana, no âmbito de operações de reabilitação urbana sistemáticas, podem propor a delimitação de unidades de intervenção ou de execução relativamente à área abrangida pelos edifícios ou frações de que são titulares, através da apresentação, ao órgão competente para a aprovação da delimitação, de requerimento instruído com o projeto de delimitação da unidade de intervenção ou de execução e com o projeto de programa de execução.</p> <p>2 - A delimitação das unidades de execução, no caso previsto no número anterior, segue o procedimento estabelecido no RJIGT, com as necessárias adaptações.</p> <p>3 - A delimitação das unidades de intervenção, no caso previsto no n.º 1, segue o procedimento estabelecido no artigo anterior, com as necessárias adaptações.</p> <p>4 - A delimitação de unidades de intervenção ou de execução por iniciativa dos proprietários constitui a entidade gestora no dever de ponderar a execução da operação nos termos do regime da administração conjunta.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
	Capítulo IV	
	Entidade gestora	
Artº36	<p>Poderes das entidades gestoras</p> <p>1 - O município, nos termos do n.º 1 do artigo 10.º, pode optar entre assumir diretamente a gestão de uma operação de reabilitação urbana ou definir como entidade gestora uma empresa do setor empresarial local.</p> <p>2 - No caso de a entidade gestora ser uma empresa do setor empresarial local, tal como previsto na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o município delega nesta poderes que lhe são cometidos, nos termos do presente decreto -lei.</p> <p>3 - Os atos de delegação de poderes previstos no número anterior devem acompanhar a estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, sem prejuízo do disposto no número seguinte.</p> <p>4 - Se a entidade gestora revestir a natureza de sociedade de reabilitação urbana, presumem-se delegados os poderes previstos no n.º 1 do artigo 45.º e nas alíneas a) e c) do n.º 1 do artigo 54.º, salvo indicação em contrário constante da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana.</p> <p>5 - As empresas do setor empresarial local delegatárias consideram-se investidas nas funções de entidade gestora e nos poderes que lhes sejam delegados, nos termos do presente artigo, a partir do início da vigência da área de reabilitação urbana.</p> <p>6 - A empresa do setor empresarial local delegatária está sujeita ao poder da entidade delegante de emitir diretrizes ou instruções relativamente às operações de reabilitação urbana, bem como de definir as modalidades de verificação do cumprimento das ordens ou instruções emitidas.</p> <p>7 - Nos casos de participação do Estado no capital social de sociedade de</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	reabilitação urbana, nos termos do n.º 2 do artigo seguinte, os poderes previstos no número anterior são exercidos em termos a estabelecer em protocolo entre o Estado e o município em causa. 8 - O disposto no n.º 1 não prejudica a aplicação do n.º 1 do artigo 79.º	
Artº37	Entidades gestoras do tipo empresarial 1 – É aplicável às empresas do setor empresarial local a que se refere a alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º o regime jurídico do setor empresarial local, aprovado pela Lei n.º 53 -F/2006, de 29 de dezembro, alterada pelas Leis n.os 67 -A/2007, de 31 de dezembro, 64 -A/2008, de 31 de dezembro, e 55/2011, de 15 de novembro. 2 - Em caso de excecional interesse público, é admitida a participação de capitais do Estado nas sociedades de reabilitação urbana. 3 - As empresas a que se referem os números anteriores podem assumir as funções de entidade gestora em mais do que uma operação de reabilitação urbana sistemática e cumular a gestão de uma ou mais operações de reabilitação urbana simples. 4 – No caso de a câmara municipal pretender designar uma empresa municipal para assumir a qualidade de entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana, deve proceder à respetiva designação aquando do ato de aprovação da operação de reabilitação urbana. 5 – Se as obras de execução da operação de reabilitação urbana incidirem sobre bens do domínio municipal, público ou privado, o município é representado pela entidade gestora no que respeita ao exercício dos direitos relativos àqueles bens.	Objetivos: - Clarificação de que no caso de designação de uma entidade gestora que é delegada nesta o exercício de direitos da Câmara Municipal relativos a bens do domínio municipal, público ou privado Observações:
Artº38	Extinção das sociedades de reabilitação urbana As sociedades de reabilitação urbana devem ser extintas sempre que: a) Estiverem concluídas todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo; b) Ocorrer a caducidade da delimitação da área ou de todas as áreas de reabilitação urbana em que a sociedade de reabilitação urbana opera; c) Ocorrer a caducidade da operação de reabilitação urbana ou de todas as operações de reabilitação urbana a seu cargo.	Objetivos: - Prever e definir-se um regime de extinção das SRU's perante a caducidade da(s) operação(ões) de reabilitação urbana. Observações:
	Capítulo V Modelos de execução das operações de reabilitação urbana	
Artº39	Execução por iniciativa dos particulares 1 - A execução da operação de reabilitação urbana, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação. 2 - Para o efeito do disposto no número anterior, podem ser utilizadas as modalidades previstas no n.º 2 do artigo 11.º	Objetivos: Observações:
Artº40	Administração conjunta 1 - A entidade gestora pode executar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana. 2 - O regime jurídico aplicável à administração conjunta é aprovado através de decreto regulamentar, no prazo máximo de 90 dias contado da data de entrada em vigor do presente decreto -lei.	Objetivos: Observações:
Artº41	Execução por iniciativa da entidade gestora 1 - A execução da operação de reabilitação urbana pode ser promovida pela entidade gestora, nos termos do n.º 3 do artigo 11.º 2 - As entidades gestoras podem recorrer a parcerias com entidades privadas, nomeadamente sob as seguintes formas: a) Concessão de reabilitação urbana; b) Contrato de reabilitação urbana.	Objetivos: Observações:
Artº42	Concessão de reabilitação urbana 1 - Para promover operações de reabilitação urbana sistemática o município pode conceder a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da entidade gestora. 2 - A concessão de reabilitação urbana é feita no âmbito das unidades de intervenção ou das unidades de execução. 3 - A concessão é precedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas. 4 - A formação e execução do contrato de concessão regem -se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.	Objetivos: Revogação do nº6. Observações:
Artº43	Contrato de reabilitação urbana 1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana sistemática pode celebrar contratos de reabilitação urbana com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação numa ou em várias unidades de intervenção ou de execução. 2 - O contrato de reabilitação urbana pode prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização dos imóveis reabilitados e de obtenção dos respetivos proventos, bem como, nomeadamente, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da entidade gestora. 3 - O contrato de reabilitação urbana está sujeito a registo, dependendo o seu cancelamento da apresentação de declaração, emitida pela entidade gestora, que autorize esse cancelamento. 4 - O contrato de reabilitação urbana deve regular, designadamente: a) A transferência para a entidade contratada da obrigação de aquisição dos prédios existentes na área em questão sempre que tal aquisição se possa fazer por via amigável; b) A preparação dos processos expropriatórios que se revelem necessários para aquisição da propriedade pela entidade gestora; c) A repartição dos encargos decorrentes das indemnizações devidas pelas expropriações; d) A obrigação de preparar os projetos de operações urbanísticas a submeter a controlo prévio, de os submeter a controlo prévio, de promover as operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação e de requerer as respetivas autorizações de utilização; e) Os prazos em que as obrigações das partes devem ser cumpridas; f) As contrapartidas a pagar pelas partes contratantes, que podem ser em espécie; g) O cumprimento do dever, impendente sobre a entidade contratada, de procurar chegar a acordo com os proprietários interessados na reabilitação do respetivo edifício ou fração sobre os termos da reabilitação dos mesmos, bem como a cessão da posição contratual da entidade gestora a favor da entidade contratada, no caso de aquela ter já chegado a acordo com os proprietários; h) O dever de a entidade gestora ou da entidade contratada proceder ao realojamento temporário ou definitivo dos habitantes dos edifícios ou frações a reabilitar, atento o disposto no artigo 73.º; i) As garantias de boa execução do contrato a prestar pela entidade contratada. 5 - A formação e a execução do contrato de reabilitação urbana regem -se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos. 6 - (Revogado) 7 - O recurso ao contrato de reabilitação urbana deve ser precedido de negociação prévia, na medida do possível, com todos os interessados envolvidos de modo que	Objetivos: Revogação do nº6. Observações:

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	estes possam assumir um compromisso com a entidade gestora no sentido da reabilitação dos seus imóveis.	
	Capítulo VI Instrumentos de execução de operações de reabilitação urbana	
	SECÇÃO I Controlo das operações urbanísticas	
	SUBSECÇÃO I Regime geral	
Artº44	<p>Poderes relativos ao controlo de operações urbanísticas</p> <p>1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos seguintes, os seguintes poderes:</p> <p>a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;</p> <p>b) Inspeções e vistorias;</p> <p>c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;</p> <p>d) Cobrança de taxas;</p> <p>e) Receção das cedências ou compensações devidas.</p> <p>2 - Quando não seja o município a assumir as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas exerce os poderes delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.</p> <p>3 - No caso da delegação de poderes prevista no número anterior, o órgão executivo da entidade gestora pode subdelegar no seu presidente as competências que, de acordo com o disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, alterado pelo Decreto -Lei n.º 177/2001, de 4 de junho, pelas Leis n.os 15/2002, de 22 de fevereiro, e 4 -A/2003, de 19 de fevereiro, pelo Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n.º 60/2007, de 4 de setembro, pelos Decretos -Leis n.os 18/2008, de 29 de janeiro, 116/2008, de 4 de julho, e 26/2010, de 30 de março, e pela Lei n.º 28/2010, de 2 de setembro, são diretamente cometidas ao presidente da câmara municipal ou neste delegáveis pela câmara municipal.</p> <p>4 - Os poderes referidos no n.º 1 devem ser exercidos em observância do disposto nos artigos constantes da presente secção, nomeadamente no que concerne a consulta a entidades externas, proteção do existente e responsabilidade e qualidade da construção.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº45	<p>Controlo prévio de operações urbanísticas</p> <p>1 - Aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas compreendidas nas ações de reabilitação de edifícios ou frações localizadas em área de reabilitação urbana aplica -se, em tudo quanto não seja especialmente previsto no presente decreto-lei, o disposto no RJUE.</p> <p>2 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para a prática, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no RJUE, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente.</p> <p>3 - Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº46	<p>Inspeções e vistorias</p> <p>1 - São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE.</p> <p>2 - A entidade gestora tem o dever de comunicar os factos de que toma conhecimento e que sejam puníveis como contra -ordenação às entidades competentes para aplicar as respetivas coimas.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº47	<p>Medidas de tutela da legalidade urbanística</p> <p>São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística, nos termos previstos no RJUE.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº48	<p>Cobrança de taxas e de compensações</p> <p>São delegáveis na entidade gestora da operação de reabilitação urbana, caso esta não seja o município, as competências para cobrar as taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor, sem prejuízo do disposto no artigo 67.º</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº49	<p>Isenção de controlo prévio</p> <p>1 - As operações urbanísticas promovidas pela entidade gestora que se reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram -se isentas de controlo prévio.</p> <p>2 - A entidade gestora, quando diferente do município, deve informar a câmara municipal até 20 dias antes do início da execução das operações urbanísticas a que se refere o número anterior.</p> <p>3 - A realização das operações urbanísticas, nos termos do presente artigo, deve observar as normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, designadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº50	<p>Consulta a entidades externas</p> <p>1 - A consulta às entidades que, nos termos da lei, devam emitir parecer, autorização ou aprovação sobre o pedido formulado em procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas ou de autorização de utilização de edifícios segue o disposto no RJUE, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto -lei.</p> <p>2 - Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma comissão de apreciação, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.</p> <p>3 - A entidade gestora e o município, quando diferente daquela, podem participar nas reuniões da comissão de apreciação.</p> <p>4 - A constituição da comissão de apreciação é precedida de solicitação escrita dirigida ao presidente do órgão executivo daquelas entidades, ou ao dirigente máximo do serviço, no caso do Estado, para que designe o respetivo representante.</p> <p>5 - A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais a que se alude no n.º 1 considera -se delegada no representante designado nos termos do disposto no número anterior.</p> <p>6 - Os pareceres, autorizações e aprovações que as entidades representadas na comissão de apreciação devam prestar são consignados na ata da reunião da comissão, que os substitui para todos os efeitos, e deve ser assinada por todos os membros presentes na reunião com menção expressa da respetiva qualidade.</p> <p>7 - A falta de comparência de um dos membros da comissão de apreciação não obsta à apreciação do pedido e à elaboração da ata, considerando -se que as entidades cujo representante tenha faltado nada têm a opor ao deferimento do</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	pedido, salvo se parecer escrito em sentido contrário seja emitido no prazo de 10 dias após a reunião da comissão de apreciação. 8 - Em caso de pronúncia desfavorável, as entidades referidas no n.º 1 devem indicar expressamente as razões da sua discordância e, sempre que possível, quais as alterações necessárias para a viabilização do projeto.	
Artº51	Proteção do existente 1 — A emissão da licença ou a admissão de comunicação prévia de obras de reconstrução ou alteração de edifício inseridas no âmbito de aplicação do presente decreto-lei não podem ser recusadas com fundamento em normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, desde que tais operações: a) Não originem ou agravem a desconformidade com as normas em vigor; ou b) Tenham como resultado a melhoria das condições de segurança e de salubridade da edificação; e c) Observem as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício. 2 — As obras de ampliação inseridas no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem ser dispensadas do cumprimento de normas legais ou regulamentares supervenientes à construção originária, sempre que da realização daquelas obras resulte uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação, sendo observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício, e o sacrifício decorrente do cumprimento das normas legais e regulamentares vigentes seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização daquelas. 3 - O disposto no número anterior é aplicável ao licenciamento ou à admissão de comunicação prévia de obras de construção que visem a substituição de edifícios previamente existentes. 4 - Os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias devem conter sempre declaração dos autores dos projetos que identifique as normas técnicas ou regulamentares em vigor que não foram aplicadas e, nos casos previstos no n.º 2 e no número anterior, a fundamentação da sua não observância.	Objetivos: Observações:
Artº52	Indeferimento do pedido de licenciamento ou rejeição da comunicação prévia 1 - Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, e para além dos fundamentos previstos no RJUE, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas em área de reabilitação urbana podem, ainda, ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à reabilitação do edifício. 2 - No caso de edifícios compreendidos em área de reabilitação urbana sujeita a operação de reabilitação urbana sistemática, os requerimentos de licenciamento ou as comunicações prévias para a realização de operações urbanísticas podem ainda ser indeferidos ou rejeitadas quando estas operações sejam suscetíveis de causar um prejuízo manifesto à operação de reabilitação urbana da área em que o mesmo se insere.	Objetivos: Observações:
Artº53	Responsabilidade e qualidade da construção As operações urbanísticas incluídas numa operação de reabilitação urbana devem respeitar o disposto no RJUE, relativamente a responsabilidade e qualidade da construção, nomeadamente no seu artigo 10.º, sem prejuízo do disposto no presente decreto-lei e nos regimes jurídicos que regulam a qualificação exigível aos técnicos responsáveis pela coordenação, elaboração e subscrição de projeto, pelo desempenho das funções de direção de fiscalização de obra e de direção de obra, incluindo os deveres e responsabilidades a que estão sujeitos, e ainda o exercício da atividade de construção ou de outras atividades ou profissões envolvidas nas operações urbanísticas de reabilitação urbana.	Objetivos: Observações:
	SUBSECÇÃO II Procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas	
Artº53-A	Âmbito As operações urbanísticas de reabilitação urbana de edifícios ou frações conformes com o previsto em plano de pormenor de reabilitação urbana e que, nos termos do RJUE, estão sujeitas a comunicação prévia, aplica-se o disposto na subsecção anterior e no respetivo regime subsidiário para o procedimento de comunicação prévia, com as especialidades previstas na presente subsecção.	Objetivos: - Definição de procedimentos simplificados relativos à tramitação dos procedimentos referentes a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana conformes com o plano de pormenor de reabilitação urbana. Observações:
Artº53-B	Unidade orgânica flexível 1 — Quando a entidade gestora da operação de reabilitação urbana for o município, pode ser criada uma unidade orgânica flexível, interna ao município e constituída especialmente para apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-Lei n.º305/2009, de 23 de outubro. 2 — A unidade orgânica flexível deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis. 3 — O presidente da câmara municipal ou os vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia.	Objetivos: - Prever a criação de unidades orgânicas flexíveis nos Municípios com a função específica de tramitar os procedimentos de controlo prévio relativos a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana. Observações:
Artº53-C	Apresentação da comunicação prévia 1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º4 do artigo 35.º do RJUE. (1 — A comunicação prévia é apresentada ao município e é acompanhada dos elementos referidos no n.º 1 do artigo 35.º do RJUE.) 2 — Quando não assuma as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, o município remete de imediato, por meios eletrónicos, a comunicação referida no número anterior à respetiva entidade gestora, notificando o interessado desse facto no prazo de cinco dias úteis. 3 — O modelo de comunicação prévia a que se refere o n.º 1 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.	Objetivos: Observações: - Procedimento aplicável somente à tramitação dos procedimentos referentes a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana conformes com o plano de pormenor de reabilitação urbana conforme previsto no art. 53º-A.
Artº53-D	Consultas 1 — Sem prejuízo do disposto no n.º 6 do artigo 28.º, é dispensada a realização de consultas e a solicitação de qualquer parecer, autorização ou aprovação a entidades externas ou a serviços da organização autárquica municipal. 2 — A entidade gestora pode, a título meramente facultativo e não vinculativo, realizar consultas ou solicitar pareceres às entidades externas ou aos serviços da organização autárquica municipal que considere adequados, para obtenção de esclarecimentos. 3 — (Revogado)	Objetivos: Observações: - Procedimento aplicável somente à tramitação dos procedimentos referentes a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana conformes com o plano de pormenor de reabilitação urbana conforme previsto no art. 53º-A.
Artº53-E	Rejeição da comunicação prévia Revogado	Objetivos: Observações:

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº53-F	<p>Proteção do existente 1 – À admissão da comunicação prévia de obras abrangidas pela presente subsecção é aplicável o disposto no n.º 1 do artigo 51.º</p> <p>2 - Sempre que seja dispensado o cumprimento de normas legais e regulamentares em vigor supervenientes à construção originária, a apresentação da comunicação prévia deve ser acompanhada de termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado que comprove que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício.</p> <p><i>(2 – Quando o técnico autor do projeto legalmente habilitado declare, através de termo de responsabilidade, que a desconformidade com as normas em vigor não é originada nem agravada pela operação de reabilitação urbana ou que esta melhora as condições de segurança e de salubridade da edificação, e ainda que são observadas as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício a apreciação pela entidade gestora no âmbito da comunicação prévia não incide sobre a desconformidade com as normas em vigor objeto daquela declaração.)</i></p> <p>3 – O termo de responsabilidade subscrito pelo técnico autor do projeto legalmente habilitado, nos termos do número anterior, deve:</p> <p>a) Indicar quais as normas legais ou regulamentares em vigor que o projeto não observa; e</p> <p>b) Fundamentar a não observância dessas normas.</p> <p>4 - REVOGADO <i>(4 – O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade de a entidade gestora rejeitar a comunicação prévia com fundamento na não observância de normas legais e regulamentares em vigor não indicadas no termo de responsabilidade.)</i></p> <p>5 – O modelo do termo de responsabilidade referido nos n.os 2 e 3 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.</p>	<p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clarificação da aplicação do regime de de proteção do existente e garantir a coerência com o regime previsto no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação - RJUE. <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procedimento aplicável somente à tramitação dos procedimentos referentes a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana conformes com o plano de pormenor de reabilitação urbana conforme previsto no art. 53º-A.
Artº53-G	<p>Autorização de utilização 1 – Concluída a operação urbanística, no todo ou em parte, aplica -se à autorização de utilização de edifício ou sua fração, quando legalmente exigida, o disposto nos artigos 62.º a 64.º do RJUE, com as especialidades previstas no presente artigo.</p> <p>2 - Os termos de responsabilidade a que se referem os n.º 1 e 2 do artigo 63.º do RJUE, devem conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:</p> <p><i>(2 – O termo de responsabilidade a que se refere o n.º 1 do artigo 63.º do RJUE, deve conter as declarações previstas naquela disposição legal, bem como:)</i></p> <p>a) Identificar o titular da autorização de utilização;</p> <p>b) Identificar o edifício ou a fração autónoma a que respeita;</p> <p>c) Indicar o uso a que se destina o edifício ou a fração autónoma;</p> <p>d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, quando aplicável.</p> <p>3 – Não sendo determinada a realização da vistoria no prazo de 10 dias úteis a contar da receção do requerimento de autorização de utilização instruído nos termos dos números anteriores, o termo de responsabilidade, acompanhado daquele requerimento e do comprovativo da apresentação de ambos à entidade gestora, vale como autorização de utilização, para os efeitos do disposto no artigo 62.º do RJUE, substituindo o alvará de utilização referido no n.º 3 do artigo 74.º do mesmo regime.</p> <p>4 – O modelo do termo de responsabilidade referido no n.º 2 é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procedimento aplicável somente à tramitação dos procedimentos referentes a operações urbanísticas em áreas de reabilitação urbana conformes com o plano de pormenor de reabilitação urbana conforme previsto no art. 53º-A. -
	SECÇÃO II Instrumentos de política urbanística	
Artº54	<p>Instrumentos de execução de política urbanística 1 - A entidade gestora pode utilizar, consoante o tipo da respetiva operação de reabilitação urbana, os seguintes instrumentos de execução:</p> <p>a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;</p> <p>b) Empreitada única;</p> <p>c) Demolição de edifícios;</p> <p>d) Direito de preferência;</p> <p>e) Arrendamento forçado;</p> <p>f) Servidões;</p> <p>g) Expropriação;</p> <p>h) Venda forçada;</p> <p>i) Reestruturação da propriedade.</p> <p>2 - Quando não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, a entidade gestora apenas pode utilizar os instrumentos de execução cujos poderes hajam sido expressa ou tacitamente delegados pelo município, sem prejuízo de poder requerer diretamente ao órgão municipal competente, quando tal se revele necessário, o exercício dos demais.</p> <p>3 - Os instrumentos de execução previstos nas alíneas f) a i) do n.º 1 apenas podem ser utilizados nas operações de reabilitação urbana sistemática.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>
Artº55	<p>Obrigação de reabilitar e obras coercivas 1 – Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.</p> <p>2 - Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas, aplicando -se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.</p> <p>3 - No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada previstos nos artigos 61.º e 62.º</p>	<p>Objetivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definição taxativa dos casos em que a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de reabilitar. <p>Observações:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A imposição pela entidade gestora aos proprietários dos imóveis para proceder à sua reabilitação é apenas possível nos casos em que o nível de conservação destes seja de 1 ou 2.
Artº56	<p>Empreitada única 1 - A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.</p> <p>2 - Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.</p> <p>3 - No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
Artº57	Demolição de edifícios 1 - A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável. 2 - Aplica -se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE. 3 - Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando -se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. 4 - A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.	Objetivos: Observações:
Artº58	Direito de preferência 1 - A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em área de reabilitação urbana. 2 - Tratando -se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro. 3 - O direito de preferência previsto no n.º 1 apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la. 4 - O direito de preferência exerce -se nos termos previstos no RJGT, para o exercício do direito de preferência do município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado. 5 - Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador: a) O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações; b) O direito de preferência na primeira alienação do bem.	Objetivos: Observações:
Artº59	Arrendamento forçado 1 - Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil. 2 - (Revogado) 3 - O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º 4 - É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto -Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.	Objetivos: Revogação do nº2. Observações:
Artº60	Servidões 1 - Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. 2 - A constituição das servidões rege -se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.	Objetivos: Observações:
Artº61	Expropriação 1 - Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. 2 - A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados. 3 - A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades: a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora; b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação; c) As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem caráter urgente. 4 - No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. 5 - No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre -se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.	Objetivos: Observações:
Artº62	Venda forçada 1 - Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação. 2 - Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. 3 - A entidade gestora e o município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública. 4 - Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos. 5 - Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório	Objetivos: - A alteração introduzida pela Lei 32/2012 tem por objetivo garantir que o valor oferecido ao interessado é sustentado em relatório independente. Observações: - O procedimento de venda forçada e a promoção da venda forçada tem obrigatoriamente que ser acompanhada da identificação do valor oferecido, sendo este resultante de avaliação realizada por perito da lista oficial. Pretende-se desta forma, garantir que o valor oferecido é determinado por relatório independente. Muito embora, a escolha do perito seja uma competência da entidade gestora.

	D.L. 307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>elaborado por perito da sua escolha.</p> <p>6 - Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:</p> <p>a) O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;</p> <p>b) A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;</p> <p>c) A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.</p> <p>7 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos n.os 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.</p> <p>8 - A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.</p> <p>9 - A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:</p> <p>a) Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;</p> <p>b) Publicitada, nos termos previstos no Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.</p> <p>10 - A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto -Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis n.os 55 -A/2010, de 31 de dezembro, e 64 -B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.</p> <p>11 - A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:</p> <p>a) É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;</p> <p>b) Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.</p> <p>12 - Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando -a, não a concluir no prazo estabelecido:</p> <p>a) A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando -se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;</p> <p>b) O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja dispendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.</p> <p>13 - Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita -o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando -se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.</p>	
Artº63	<p>Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada</p> <p>1 - Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega -lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.</p> <p>2 - Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.</p> <p>3 - Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.</p> <p>4 - Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.</p> <p>5 - O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.</p> <p>6 - Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.</p> <p>7 - O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria <i>ad perpetuam rei memoriam</i>, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>
Artº64	<p>Reestruturação da propriedade</p> <p>1 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:</p> <p>a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;</p> <p>b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;</p> <p>c) Os terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;</p> <p>d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhes seja feita.</p> <p>2 - Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.</p> <p>3 - Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.</p>	<p><u>Objetivos:</u></p> <p><u>Observações:</u></p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	SECÇÃO III Outros instrumentos de política urbanística	
Artº65	Determinação do nível de conservação 1 - A entidade gestora pode requerer a determinação do nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio. 2 - Caso seja atribuído a um prédio um nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº66	Identificação de prédios ou frações devolutos A entidade gestora possui competência para identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº67	Taxas municipais e compensações 1 - Pode ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas ao abrigo do disposto no presente decreto-lei. 2 - Pode também ser estabelecido um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática. 3 - Pode ainda ser estabelecido, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infra -estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.ºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº68	Fundo de compensação 1 - Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito das operações de reabilitação urbana, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação. 2 - São delegáveis na entidade gestora, caso esta não seja o município, as competências para constituir e gerir os fundos de compensação a que se refere o número anterior.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
	Capítulo VII Participação e concertação de interesses	
Artº69	Interessados 1 - Sem prejuízo das regras gerais relativas a legitimidade procedimental, previstas no Código do Procedimento Administrativo, consideram -se interessados, no âmbito de procedimentos a que alude o presente decreto -lei cujo objeto é uma fração, um edifício ou um conjunto específico de edifícios, os proprietários e os titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos ao edifício ou fração a reabilitar. 2 - São tidos por interessados, para efeitos de aplicação do disposto no número anterior, os que, no registo predial, na matriz predial ou em títulos bastantes de prova que exibam, figurem como titulares dos direitos a que se refere o número anterior ou, sempre que se trate de prédios omissos ou haja manifesta desatualização dos registos e das inscrições, aqueles que pública e notoriamente forem tidos como tais. 3 - São ainda interessados no âmbito dos procedimentos a que se alude no n.º 1 aqueles que demonstrem ter um interesse pessoal, direto e legítimo relativamente ao objeto do procedimento e que requeiram a sua intervenção como tal.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº70	Representação de incapazes, ausentes ou desconhecidos 1 - Havendo interessados incapazes, ausentes ou desconhecidos, sem que esteja organizada a respetiva representação, a entidade gestora pode requerer ao tribunal competente que lhes seja nomeado curador provisório, que é, quanto aos incapazes, na falta de razões ponderosas em contrário, a pessoa a cuja guarda estiverem entregues. 2 - A intervenção do curador provisório cessa logo que se encontre designado o normal representante do incapaz ou do ausente ou passem a ser conhecidos os interessados cuja ausência justificara a curadoria.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº71	Organizações representativas dos interesses locais A participação dos interessados nos procedimentos previstos no presente decreto -lei pode ser exercida através de organizações representativas de interesses locais, nomeadamente no âmbito da discussão pública de planos, programas e projetos.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº72	Concertação de interesses 1 - No âmbito dos procedimentos administrativos previstos no presente decreto -lei deve ser promovida a utilização de mecanismos de negociação e concertação de interesses, nomeadamente nos casos em que os interessados manifestem formalmente perante a entidade gestora vontade e disponibilidade para colaborar e concertar, nessa sede, a definição do conteúdo da decisão administrativa em causa. 2 - A utilização de mecanismos de concertação de interesses deve privilegiar a obtenção de soluções que afetem os direitos dos interessados apenas na medida do que se revelar necessário à tutela dos interesses públicos subjacentes à reabilitação urbana e que permitam, na medida do possível, a manutenção dos direitos que os mesmos têm sobre os imóveis. 3 - A entidade gestora deve informar os interessados a respeito dos respetivos direitos e deveres na operação de reabilitação urbana, nomeadamente sobre os apoios e incentivos financeiros e fiscais existentes.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº73	Direitos dos ocupantes de edifícios ou frações 1 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto -lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado. 2 - Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de reestruturação da propriedade, expropriação ou venda forçada, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento equivalente, devendo apenas ser constituído como interessado no procedimento de determinação de montante indemnizatório se prescindir desse realojamento. 3 - Os sujeitos referidos nos números anteriores têm preferência nas posteriores alienações ou locações de edifício ou fração objeto da ação de reabilitação realizada nos termos do presente decreto-lei. 4 - O disposto nos números anteriores não prejudica os direitos dos arrendatários previstos na legislação aplicável.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº73-A	Programa de ação territorial A delimitação da área de reabilitação urbana, o programa estratégico de reabilitação urbana, o programa da unidade de intervenção, a elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana, bem como os termos da sua execução, podem ser, conjunta ou isoladamente, objeto de programa de ação territorial, a celebrar nos termos previstos no RJIGT.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u> - Articulação com o (novo) RJIGT

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	Capítulo VIII Financiamento	
Artº74	Apoios do Estado 1 - O Estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios e, no caso de operações de reabilitação urbana sistemática, de dinamização e modernização das atividades económicas. 2 - O Estado pode também conceder apoios financeiros às entidades gestoras, nos termos previstos em legislação especial. 3 - Em qualquer caso, os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de proteção da concorrência e de auxílios do Estado.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº75	Apoios do Município 1 - Os municípios podem, nos termos previstos em legislação e regulamento municipal sobre a matéria, conceder apoios financeiros a intervenções no âmbito das operações de reabilitação urbana. 2 - Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas. 3 - A legislação a que se refere o n.º 1 e os apoios prestados devem assegurar o cumprimento das normas aplicáveis a respeito de proteção da concorrência e de auxílios do Estado.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº76	Financiamento das entidades gestoras 1 - As entidades gestoras podem contrair empréstimos a médio e longo prazos destinados ao financiamento das operações de reabilitação urbana, os quais, caso autorizados por despacho do ministro responsável pela área das finanças, não relevam para efeitos do montante da dívida de cada município. 2 - A delimitação de uma área de reabilitação urbana confere ao município o poder de aceitar e sacar letras de câmbio, conceder avals cambiários, subscrever livranças, bem como conceder garantias pessoais e reais, relativamente a quaisquer operações de financiamento promovidas por entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
Artº77	Fundos de investimento imobiliário 1 - Para a execução das operações de reabilitação urbana, podem constituir -se fundos de investimento imobiliário, nos termos definidos em legislação especial. 2 - A subscrição de unidades de participação nos fundos referidos no número anterior pode ser feita em dinheiro ou através da entrega de prédios ou frações a reabilitar. 3 - Para o efeito previsto no número anterior, o valor dos prédios ou frações é determinado pela entidade gestora do fundo, dentro dos valores de avaliação apurados por um avaliador independente registado na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e por aquela designado. 4 - A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode participar no fundo de investimento imobiliário.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
PARTE III Regime especial da reabilitação urbana		
Artº77-A	Âmbito 1 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas de reabilitação que cumpram os requisitos previstos no número seguinte e tenham por objeto edifícios ou frações, localizados ou não em áreas de reabilitação urbana: a) cuja construção, legalmente existente, tenha sido concluída há pelo menos 30 anos; e b) nos quais, em virtude da sua insuficiência, degradação ou obsolescência, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, se justifique uma intervenção de reabilitação destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva. 2 - As operações urbanísticas de reabilitação abrangidas pela presente parte devem, cumulativamente: a) preservar as fachadas principais do edifício com todos os seus elementos não dissonantes, com possibilidade de novas aberturas de vãos ou modificação de vãos existentes ao nível do piso térreo, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; b) manter os elementos arquitetónicos e estruturais de valor patrimonial do edifício, designadamente abóbadas, arcarias, estruturas metálicas ou de madeira; c) manter o número de pisos acima do solo e no subsolo, bem como a configuração da cobertura, sendo admitido o aproveitamento do vão da cobertura como área útil, com possibilidade de abertura de vãos para comunicação com o exterior, nos termos previstos nas normas legais e regulamentares e nos instrumentos de gestão territorial aplicáveis; e d) não reduzir a resistência estrutural do edifício, designadamente ao nível sísmico, e observar as opções de construção adequadas à segurança estrutural e sísmica do edifício. 3 - O regime estabelecido na presente parte não se aplica às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis: a) individualmente classificados ou em vias de classificação; ou b) localizados em áreas urbanas de génese ilegal, salvo se estiverem incluídos em áreas de reabilitação urbana. 4 - O regime estabelecido na presente parte aplica-se às operações urbanísticas realizadas em bens imóveis que se localizem em zonas de proteção e não estejam individualmente classificados nem em vias de classificação, salvo quando importem novas aberturas de vãos na fachada ou na cobertura.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u> - Regime que visa garantir a proteção do existente criando um regime excecional de cumprimento de normas supervenientes.
Artº77-B	Regime do controlo prévio de operações urbanísticas 1 - Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, às operações urbanísticas abrangidas pela presente parte aplica-se o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos estabelecidos nos artigos 53.º -A a 53.º -G e no respetivo regime subsidiário, com as necessárias adaptações, salvo quando estiverem isentas de controlo prévio ao abrigo do presente decreto-lei e do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro. 2 - Nos casos em que o regime estabelecido na presente parte é aplicável nos termos do n.º 4 do artigo anterior, uma vez apresentados ao município a comunicação e demais elementos a que se refere o artigo 53.º -C, aquele remete-os de imediato, por meios eletrónicos, à administração do património cultural, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 10 dias úteis. 3 - Decorrido o prazo previsto no número anterior sem que a administração do património cultural se tenha pronunciado, considera -se que a mesma não se opõe à comunicação a que se refere o artigo 53.º -C.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u>
PARTE IV Disposições sancionatórias		
Artº77-C	Contraordenações 1 - Sem prejuízo da responsabilidade civil, criminal ou disciplinar, é punível como contraordenação: a) A realização de operação urbanística de reabilitação urbana sujeita a comunicação prévia sem que esta haja sido efetuada e admitida; b) A realização de quaisquer operações urbanísticas de reabilitação de edifícios em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições da admissão da	<u>Objetivos:</u> - Prever um regime sancionatório que visa sancionar o incumprimento do regime da reabilitação urbana que não se encontrava previsto na versão inicial do diploma.

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	<p>comunicação prévia;</p> <p>c) A ocupação de edifícios ou das suas frações autónomas objeto do presente decreto -lei sem autorização de utilização, quando exigida, ou em desacordo com o uso nela fixado;</p> <p>d) As falsas declarações dos autores e coordenadores de projetos no termo de responsabilidade relativamente à observância das normas técnicas gerais e específicas de construção, bem como das disposições legais e regulamentares aplicáveis ao projeto;</p> <p>e) As falsas declarações dos autores e coordenador de projetos no termo de responsabilidade previsto nos n.os 2 e 3 do artigo 53.º -F, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º -B;</p> <p>f) As falsas declarações do diretor de obra, do diretor de fiscalização de obra e de outros técnicos no termo de responsabilidade previsto no n.º 2 do artigo 53.º -G, incluindo quando o mesmo for apresentado ao abrigo da referida disposição legal nos termos do artigo 77.º -B, relativamente:</p> <p>i) À conformidade da execução da obra com o projeto aprovado e com as condições da comunicação prévia admitida;</p> <p>ii) À conformidade das alterações efetuadas ao projeto com as normas legais e regulamentares aplicáveis;</p> <p>g) As falsas declarações do técnico legalmente habilitado no termo de responsabilidade previsto no artigo 81.º -A;</p> <p>h) A subscrição de projeto da autoria de quem, por razões de ordem técnica, legal ou disciplinar, se encontre inibido de o elaborar.</p> <p>2 – A contraordenação prevista na alínea a) do número anterior é punível com coima de € 500 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.</p> <p>3 – A contraordenação prevista na alínea b) do n.º 1 é punível com coima de € 3000 a € 200 000, no caso de pessoa singular, e de € 6000 a € 450 000, no caso de pessoa coletiva.</p> <p>4 – A contraordenação prevista na alínea c) do n.º 1 é punível com coima de € 500 a € 100 000, no caso de pessoa singular, e de € 1500 a € 250 000, no caso de pessoa coletiva.</p> <p>5 – As contraordenações previstas nas alíneas d) a h) do n.º 1 são puníveis com coima de € 3000 a € 200 000.</p> <p>6 – A negligência é punível, sendo os limites mínimos e máximos das coimas reduzidos para metade.</p> <p>7 – A tentativa é punível com a coima aplicável à contraordenação consumada, especialmente atenuada.</p>	<p>Observações:</p> <p>- Regime de contraordenações também previsto no RJUE para as operações urbanísticas.</p>
Artº77-D	<p>Sanções acessórias</p> <p>1 – Consoante a gravidade da contraordenação e a culpa do agente, podem ser aplicadas, simultaneamente com a coima, as seguintes sanções acessórias:</p> <p>a) A perda a favor do Estado dos objetos pertencentes ao agente que serviram ou estavam destinados a servir para a prática da infração, ou que por esta foram produzidos;</p> <p>b) A interdição do exercício, até ao máximo de quatro anos, da profissão ou atividade conexas com a infração praticada;</p> <p>c) A privação, até ao máximo de quatro anos, do direito a subsídio ou benefício outorgado ou a outorgar por entidades ou serviços públicos.</p> <p>2 – As coimas e as sanções acessórias previstas no presente decreto -lei, quando aplicadas a empresário em nome individual ou a sociedade comercial habilitados a exercer a atividade da construção ou a representante legal desta, são comunicadas ao Instituto da Construção e do Imobiliário, I. P.</p> <p>3 – As sanções aplicadas ao abrigo do disposto nas alíneas d) a h) do n.º 1 do artigo anterior aos autores de projeto, coordenadores de projetos, responsáveis pela direção técnica da obra ou a quem subscreva o termo de responsabilidade previsto nos n.os 2 e 3 do artigo 53.º -F, no n.º 2 do artigo 53.º -G, em qualquer dos casos incluindo quando o fizer ao abrigo das referidas disposições legais nos termos do artigo 77.º -B, e no artigo 81.º -A, são comunicadas à respetiva ordem ou associação profissional, quando exista.</p> <p>4 – A interdição de exercício de atividade prevista na alínea b) do n.º 1, quando aplicada a pessoa coletiva, estende-se a outras pessoas coletivas constituídas pelos mesmos sócios.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>- Prever um regime sancionatório que visa sancionar o incumprimento do regime da reabilitação urbana que não se encontrava previsto na versão inicial do diploma.</p> <p>Observações:</p> <p>- Regime de contraordenações também previsto no RJUE para as operações urbanísticas.</p>
Artº77-E	<p>Instrução e decisão</p> <p>Sem prejuízo das competências atribuídas por lei a outras autoridades policiais e fiscalizadoras, a competência para determinar a instauração dos processos de contraordenação, para designar o instrutor e para aplicar as coimas e as sanções acessórias pertence ao presidente da câmara municipal ou, se houver delegação de competências, aos vereadores.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>
Artº77-F	<p>Destino do produto das coimas</p> <p>O produto da aplicação das coimas reverte a favor do município, inclusive quando as mesmas sejam cobradas em juízo.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>
Artº77-G	<p>Responsabilidade criminal</p> <p>1 – O desrespeito dos atos administrativos que determinem qualquer das medidas de tutela da legalidade urbanística previstas no presente decreto -lei é punível nos termos do artigo 348.º do Código Penal.</p> <p>2 – As falsas declarações ou informações prestadas nos termos de responsabilidade ou no livro de obra pelos autores e coordenadores de projetos, diretores de obra e de fiscalização de obra e outros técnicos, referidos nas alíneas d) a g) do n.º 1 do artigo 77.º -C, são puníveis nos termos do artigo 256.º do Código Penal.</p> <p>3 – O disposto no número anterior não prejudica a aplicação do artigo 277.º do Código Penal.</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>
PARTE V Disposições transitórias e finais		
	SECÇÃO I Disposições transitórias	
Artº78	<p>Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística</p> <p>1 – As áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística criadas ao abrigo do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos -Leis n.os 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro, podem ser convertidas em uma ou mais áreas de reabilitação urbana, nos termos do presente decreto -lei.</p> <p>2 – A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana opera -se por deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, que deve englobar a aprovação da estratégia de reabilitação urbana ou do programa estratégico de reabilitação urbana, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei.</p> <p>3 – A conversão pode ser feita através da aprovação de plano de pormenor de reabilitação urbana que inclua na sua área de intervenção a área crítica de recuperação e reconversão urbanística em causa.</p> <p>4 – A conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística deve ocorrer no prazo de dois anos contado da data de entrada em vigor do presente decreto-lei.</p> <p>5 – Os decretos de classificação de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, praticados ao abrigo do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos -Leis n.os 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro, caducam caso não venha a ser aprovada, nos termos e prazo previstos nos números anteriores, a conversão de área crítica de recuperação e reconversão urbanística em áreas de reabilitação urbana.</p> <p>6 – O disposto no número anterior não prejudica o exercício dos direitos aos</p>	<p>Objetivos:</p> <p>Observações:</p>

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
	benefícios fiscais, ou outros, entretanto adquiridos. 7 – Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, até à conversão prevista no presente artigo ou à caducidade dos respetivos decretos de classificação, é aplicável o regime previsto no Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos -Leis n.os 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro.	
Artº79	Sociedades de Reabilitação Urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei n.º104/2004, de 7 de maio 1 - As sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, prosseguem o seu objeto social até ao momento da sua extinção, nos termos da legislação aplicável, podendo vir a ser designadas como entidades gestoras em operações de reabilitação urbana determinadas nos termos do presente decreto-lei. 2 - As empresas a que se refere o número anterior regem -se pelo regime do setor empresarial local ou pelo regime do setor empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado. 3 - Para efeitos do presente decreto -lei, consideram-se equiparadas às áreas de reabilitação urbana as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana, delimitadas nos termos do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, equiparando-se as unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados ao abrigo do mesmo decreto -lei às unidades de intervenção reguladas no presente decreto-lei. 4 - A reabilitação urbana nas zonas de intervenção referidas no número anterior é prosseguida pelas sociedades de reabilitação urbana já constituídas, que assumem a qualidade de entidade gestora nos termos e para os efeitos do regime aprovado pelo presente decreto -lei, com as seguintes especificidades: a) A reabilitação urbana nas zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana é enquadrada pelos instrumentos de programação e de execução aprovados de acordo com o Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, designadamente os documentos estratégicos das unidades de intervenção; b) As sociedades de reabilitação urbana consideram-se investidas nos poderes previstos no n.º 1 do artigo 44.º e nas alíneas a) e c) a e) do n.º 1 do artigo 54.º, para a totalidade da zona de intervenção, considerando -se ainda investidas nos poderes previstos nas alíneas b) e f) a i) do artigo 54.º nas áreas das unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados; c) Os contratos de reabilitação celebrados ao abrigo do Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, são equiparados aos contratos de reabilitação urbana regulados no presente decreto-lei. 5 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, os municípios devem, no prazo de cinco anos contados da entrada em vigor do presente decreto -lei, aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção referidas no n.º 3, nos termos do procedimento previsto no presente decreto-lei, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas nos termos do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana. 6 - Sem prejuízo do termo do prazo estabelecido no número anterior, a conversão da zona de intervenção das sociedades de reabilitação urbana pode ser feita faseadamente, nos casos em que o município opte pela delimitação de mais de uma área de reabilitação urbana. 7 - As áreas da zona de intervenção que, nos termos e prazo previstos no n.º 5, não sejam objeto da decisão a que alude o mesmo número deixam de se reger pelo regime estabelecido no presente decreto -lei. 8 - As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 14.º, ou de preparar o projeto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º 8 – As sociedades de reabilitação urbana referidas no n.º 1 podem ser encarregues pela câmara municipal de preparar o projeto de delimitação de áreas de reabilitação urbana, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 13.º, ou de preparar o projeto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no n.º 3 do artigo 26.º	Objetivos: Observações:
Artº80	Áreas de reabilitação urbana para os efeitos previstos no Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º67-A/2007, de 31 de dezembro, ou no artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais. A entrada em vigor do presente decreto -lei não prejudica a aplicação do Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana, aprovado pela Lei n.º 67 -A/2007, de 31 de dezembro, ou do disposto no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais.	Objetivos: Observações:
Artº81	Planos de Pormenor em elaboração Os planos de pormenor em elaboração à data da entrada em vigor do presente decreto-lei podem ser aprovados sob a forma de planos de pormenor de reabilitação urbana, devendo a câmara municipal, para o efeito, adaptar o projeto de plano de pormenor às regras estabelecidas no presente decreto-lei.	Objetivos: Observações:
	SECÇÃO II Disposições finais	
Artº81-A	Constituição da propriedade horizontal 1 – O termo de responsabilidade subscrito por técnico legalmente habilitado atestando que estão verificados os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal, acompanhado de comprovativo da sua apresentação ao município ou à entidade referida na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, quando for aplicável, vale como documento comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais, para os efeitos do disposto no artigo 59.º do Código do Notariado. 2 – O termo de responsabilidade referido no número anterior deve: a) Identificar o titular da autorização de utilização; b) Identificar o edifício e as frações autónomas, bem como as respetivas áreas; c) Indicar o fim a que se destinam as frações autónomas; d) Declarar que estão cumpridos os requisitos legais para a constituição da propriedade horizontal. 3 – O modelo do termo de responsabilidade referido nos números anteriores é aprovado por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das autarquias locais, da economia e do ordenamento do território. 4 – Quando a entidade gestora for uma de entre as mencionadas na alínea b) do n.º 1 do artigo 10.º, o termo de responsabilidade e o comprovativo da sua apresentação são disponibilizados ao município por meios eletrónicos.	Objetivos: Observações:
Artº82	Regiões autónomas O presente decreto -lei aplica -se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as devidas adaptações, nos termos da respetiva autonomia político - administrativa, cabendo a sua execução administrativa aos serviços e organismos das respetivas administrações regionais autónomas com atribuições e competências no âmbito da reabilitação urbana, sem prejuízo das atribuições das entidades de âmbito nacional.	Objetivos: Observações:
Artº83	Norma revogatória Sem prejuízo do disposto no n.º 7 do artigo 78.º, são revogados: a) O Decreto -Lei n.º 104/2004, de 7 de maio; b) O capítulo XI do Decreto -Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, alterado pelos Decretos -Leis n.º 313/80, de 19 de agosto, e 400/84, de 31 de dezembro.	Objetivos: Correção na redação da alínea b).

	D.L.307/2009, 23 de outubro	Objetivos / Observações
		<u>Observações:</u>
Artº84	Entrada em vigor O presente decreto -lei entra em vigor 60 dias após a data da sua publicação.	<u>Objetivos:</u> <u>Observações:</u> A redação mantém-se tendo em atenção que a mesma refere-se à publicação do DL 307/2009, 23 de outubro. Deverá ser feita a devida transposição de acordo com a publicação da L32/2012, 14 agosto, sendo que a mesma refere no seu Art.º 9 - Entrada em vigor "A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação."

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana

- DECRETO-LEI Nº136/2014 - *D.R. I Série* Nº173 (09-09-2014); p.4809-4860.
O presente decreto -lei procede à décima terceira alteração ao Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), bem como à segunda alteração ao Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e à primeira alteração ao Decreto -Lei n.º 163/2006, de 8 de agosto.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Coimbra: Livraria Almedina, 2011.

A.II.9 | DL 104/2004, 7 de maio versus DL 307/2009, 23 de outubro de 2009
- Análise comparada

	DL 104/2004, 07-05	DL 307/2009, 23-10
ENTIDADE	- Município - SRU	- Entidade Gestora: Município - Entidade Gestora: SRU - Entidade Gestora: não necessariamente uma SRU
ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIAS	Compete às SRU: - Licenciar e autorizar operações urbanísticas; - Expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas; - Proceder a operações de realojamento; - Fiscalizar obras de reabilitação urbana; - Posse administrativa de imóveis; - Posse administrativa para: demolições / reparação / beneficiação; - Despejo temporário / despejo para demolições.	Entidade Gestora para efeitos da execução da operação de reabilitação urbana pode exercer os seguintes poderes: - Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; - Inspeções e vistorias; - Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística; - Cobrança de taxas; - Receção de cedências ou compensações devidas. <u>Instrumentos:</u> - Empreitada Única (Instrumentos / tacitamente delegados): - Imposição da obrigação de reabilitar / obras coercivas; - Demolição de edifícios; - Direito de preferência; - Arrendamento Forçado; (Instrumentos / só nas operações de reabilitação urbana sistemática): - Servidões - Expropriação; - Venda forçada; - Reestruturação da propriedade.
MONITORIZAÇÃO/AVALIAÇÃO	Remissão para a L 53-F/2006 (Regime Jurídico do setor empresarial local) <u>Deveres especiais de informação:</u> A Empresa apresenta à CM tendo em vista o seu acompanhamento e controlo: - planos de atividades anuais e plurianuais - projetos dos orçamentos anuais - documentos de prestação anual de contas - relatórios trimestrais de execução orçamental - outras informações e documentos solicitados. <u>Fiscal Único:</u> - Fiscaliza a ação do conselho de administração - Remeter informação semestral ao órgão executivo do município (...). Documentos de prestação de contas: As Empresas apresentam relatório anual do conselho de administração a ser publicado em Boletim Municipal.	No âmbito do acompanhamento e avaliação da Operação de Reabilitação Urbana: a) A Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso (submetido à AM) b) O Município a cada 5 anos submete à AM um relatório de avaliação da execução da Operação de Reabilitação Urbana).
TEMPO	A SRU extingue-se quando estiver concluída a reabilitação urbana da zona de intervenção.	a) A ARU delimitada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos; b) A ARU definida em PPRU vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso vigorar por prazo superior a 15 anos.
ÁREA DE INTERVENÇÃO	- Zona Urbana Histórica (PDM) - ACRRU (Lei dos Solos) (Definição de Unidades de Intervenção: quarteirão, pátio ou rua)	- ARU (delimitação através de instrumento próprio ou PPRU) (A cada ARU corresponde uma Operação de Reabilitação Urbana)
INSTRUMENTOS	a) Documento Estratégico (Após delimitação da Unidade de Intervenção) (Com a definição de conteúdo próprio) b) PP (A SRU deve notificar a CM para que se pronuncie sobre se entende por conveniente ou necessária a elaboração de PP) Modalidade Simplificada/ DL380/99, N.º2, Art.º91: O plano de pormenor pode ainda, por deliberação da câmara municipal, adotar uma das seguintes modalidades simplificadas: a) Projeto de intervenção em espaço rural; b) Plano de edificação em área dotada de rede viária, caracterizando os volumes a edificar, com definição dos indicadores e parâmetros urbanísticos a utilizar; c) Plano de conservação, recuperação ou renovação do edificado;	a) Instrumento Próprio (Quando são assumidas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Intervenção) b) PPRU (Quando são alteradas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Execução) II) Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91º do RJIGT, o PPRU deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção. II) PPS - L107/2001 / DL309/2009: Sempre que a área de intervenção do PPRU contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos do L107/2001 a elaboração de um PPS cabe ao PPRU a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.

	DL 104/2004, 07-05	DL 307/2009, 23-10
	<p>d) Plano de alinhamento e cêrcea, definindo a implantação da fachada face à via pública;</p> <p>e) Projeto urbano, definindo a forma e o conteúdo arquitetónico a adotar em área urbana delimitada, estabelecendo a relação com o espaço envolvente.</p>	
OPERAÇÃO	<p>Operações: Operações de Reabilitação Urbana</p> <p>(A reabilitação urbana deverá ser prioritariamente levada a cabo pelos proprietários e demais titulares de direitos reais sobre os imóveis a recuperar).</p> <p>(As SRU deverão:</p> <ul style="list-style-type: none"> - apoiar os proprietários na execução e execução das ações de reabilitação - informar os proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários sobre os respetivos direitos e deveres no processo de reabilitação urbana, nomeadamente participações financeiras publicas ou bonificações de crédito a que os mesmos podem aceder. <p>Definição de “Reabilitação Urbana” (DL104/2004): “(…) entende-se por «reabilitação urbana» o processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras, de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.”</p>	<p>Operações: a) Operações de Reabilitação Urbana Simples: Reabilitação Edificado (Devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários)</p> <p>b) Operações de Reabilitação Urbana Sistemática: intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área. (Devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras)</p> <p>Definição de “Reabilitação Urbana” (DL307/2009): “«Reabilitação Urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”</p> <p>Definição de “Reabilitação de edifícios” (DL307/2009): “ «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como, às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender um ou mais operações urbanísticas.”</p>
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	<p>Procedimento Especial de Licenciamento e Autorização</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redução dos prazos (conforme disposto no diploma e todos os demais prazos aplicáveis previsto no RJUE são reduzidos para metade); - Criação da Comissão Especial de Avaliação. 	Remete para DL555/99.
EXPROPRIAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> - Caso tal se revele necessário, a SRU procederá à expropriação dos imóveis ou fracções a reabilitar nos termos do CE (intervenção forçada). - A expropriação prevista tem carácter de urgência podendo a SRU tomar posse administrativa imediata do bem expropriado. 	<p>I) (...) os terrenos, os edifícios ou fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana (no âmbito da ORU sistemática) podem ser expropriados devendo à DUP (de efeito imediato à delimitação da ARU) ser concretizada em ato administrativo que individualize os bens a expropriar.</p> <p>II) A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios ou cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação.</p> <p>III) Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar ou responderem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitar.</p> <p>A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo CE, com as seguintes especificidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora; b) A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação; c) As expropriações possuem carácter urgente.

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º104/2004 - D.R. I Série - A N.º107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- DECRETO-LEI N.º307/2009 - D.R. I Série N.º206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Coimbra: Livraria Almedina, 2011.

A.II.10 | ACRRU versus ARU
- Análise comparada

CONTEÚDOS	ACRRU DL 104/2004, 07-05 (Capítulo XI - Lei dos Solos)	ARU DL 307/200923-10
DEFINIÇÃO	Poderão ser declaradas ACRRU aquelas que em que a falta ou insuficiência de infraestruturas urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes, ou as deficiências dos edifícios existentes no que se refere a condições de solidez, segurança ou salubridade.	Area territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.
COMPETÊNCIA PARA DEFINIÇÃO DOS LIMITES	Município	Município
APROVAÇÃO DOS ORGAOS MUNICIPAIS	Assembleia Municipal delibera a aprovação da ACRRU, sob proposta da Câmara	Assembleia Municipal
ENTIDADE RESPONSÁVEL / APROVAÇÃO	DGOTDU	Assembleia Municipal
ATO DE DELIMITAÇÃO	A delimitação da ACRRU será feita por decreto.	Através de instrumento próprio ou por via da aprovação do PPRU; precedida de parecer do IHRU. A esta delimitação é associada: a) A exigência da determinação dos objetivos e da estratégia de intervenção; b) Definição do tipo de operação de reabilitação urbana; c) Escolha da Entidade Gestora. O ato de aprovação da ARU é publicitado através de Aviso publicado em DR.
EFEITOS DA DELIMITAÇÃO	- DUP Declaração de Utilidade Pública para efeitos de expropriação urgente com autorização de investidura na posse administrativa dos imóveis nela existentes que a Administração necessite para a execução dos trabalhos a realizar; - A faculdade de a Administração tomar posse administrativa de quaisquer imóveis situados na área como meio destinado: a) Ocupação temporária (instalação transitória de infraestruturas / ou equipamento social / realização de outros trabalhos necessários); b) Demolição de edifícios (que revista caráter urgente, em virtude de perigo para os respetivos ocupantes ou para o público por carência das condições de solidez, segurança ou salubridade, que não possa ser evitado por meio de beneficiação ou reparação); c) Realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios (revistam caráter de urgente, em virtude de os prédios não oferecerem condições de habitabilidade). - Aplicação do Estatuto dos Benefícios Fiscais sobre a área delimitada como ACRRU.	- A obrigação de definição dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI / IMT) - Confere ao proprietários e titulares de direitos de outros direitos, ónus ou encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana; - DUP Declaração de Utilidade Pública para efeitos de expropriação ou venda forçada dos imóveis existentes ou da constituição de servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana (sempre que no ato de delimitação da ARU se optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática).

Fontes:

- DECRETO-LEI N.º104/2004 - *D.R. I Série - A N.º107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- DECRETO-LEI N.º307/2009 - *D.R. I Série N.º206* (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Coimbra: Livraria Almedina, 2011.

A.II.11 | DL 307/2009, 23 de outubro de 2009 versus L32/2012, 14 de agosto
- Análise comparada

	DL 307/2009, 23-10	L 32/2012 14-08
ENTIDADE	<ul style="list-style-type: none"> - Entidade Gestora: Município - Entidade Gestora: SRU - Entidade Gestora: não necessariamente uma SRU 	<ul style="list-style-type: none"> - Entidade Gestora: Município - Entidade Gestora: SRU - Entidade Gestora: não necessariamente uma SRU
ATRIBUIÇÃO DE COMPETÊNCIAS	<p>Entidade Gestora para efeitos da execução da operação de reabilitação urbana pode exercer os seguintes poderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; - Inspeções e vistorias; - Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística; - Cobrança de taxas; - Receção de cedências ou compensações devidas. <p>(Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma <u>comissão de apreciação</u> composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.)</p> <p><u>Instrumentos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Empreitada Única <p>(Instrumentos / tacitamente delegados):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposição da obrigação de reabilitar / obras coercivas; - Demolição de edifícios; - Direito de preferência; - Arrendamento Forçado; <p>(Instrumentos / só nas operações de reabilitação urbana sistemática):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servidões - Expropriação; - Venda forçada; - Reestruturação da propriedade. 	<p>Entidade Gestora para efeitos da execução da operação de reabilitação urbana pode exercer os seguintes poderes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; - Inspeções e vistorias; - Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística; - Cobrança de taxas; - Receção de cedências ou compensações devidas. <p>(Para efeitos dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização de edifícios, a entidade gestora pode constituir uma <u>comissão de apreciação</u> composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos.)</p> <p><u>Instrumentos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Empreitada Única <p>(Instrumentos / tacitamente delegados):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Imposição da obrigação de reabilitar / obras coercivas; - Demolição de edifícios; - Direito de preferência; - Arrendamento Forçado; <p>(Instrumentos / só nas operações de reabilitação urbana sistemática):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servidões - Expropriação; - Venda forçada; - Reestruturação da propriedade.
MONITORIZAÇÃO/AVALIAÇÃO	<p>No âmbito do acompanhamento e avaliação da ORU:</p> <p>a) A Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso (submetido à AM)</p> <p>b) O Município a cada 5 anos submete à AM um relatório de avaliação da execução da Operação de Reabilitação Urbana).</p>	<p>No âmbito do acompanhamento e avaliação da ORU:</p> <p>a) A Entidade Gestora elabora anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso (submetido à AM)</p> <p>b) O Município a cada 5 anos submete à AM um relatório de avaliação da execução da Operação de Reabilitação Urbana).</p>
TEMPO	<p>A ARU delimitada em instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos;</p> <p>A ARU definida em PPRU vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso vigorar por prazo superior a 15 anos.</p>	<p>As operações de reabilitação urbana são aprovadas através de instrumento próprio ou de PPRU</p> <p>No caso de a aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.</p> <p>A ORU aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.</p> <p>A ORU aprovada através de PPRU vigora pelo prazo de execução do mesmo, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.</p>
AREA DE INTERVENÇÃO	<p>ARU (delimitação através de Instrumento Próprio ou PPRU)</p> <p>(Art. 32º) <i>Declaração de utilidade pública como efeito da delimitação de ARU</i> Quando se opte pela realização de uma ORU sistemática, a delimitação de uma ARU tem como efeito directo e imediato a declaração de utilidade da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da ORU.</p> <p>(A cada ARU corresponde uma ORU)</p>	<p>ARU (delimitação da área de intervenção e posterior aprovação da ORU por meio de instrumento próprio ou PPRU)</p> <p>(Art. 32º) <i>Aprovação de ORU como causa de utilidade pública</i> A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da ORU.</p> <p>(A cada ARU corresponde uma ORU)</p>

	DL 307/2009, 23-10	L 32/2012 14-08
INSTRUMENTOS	<p>a) Instrumento Próprio (Quando são assumidas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Intervenção)</p> <p>b) PPRU (Quando são alteradas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Execução)</p> <p>II) Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91º do RJIGT, o PPRU deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção.</p> <p>II) PPS - L107/2001: Sempre que a área de intervenção do PPRU contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos do L107/2001 a elaboração de um PPS cabe ao PPRU a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.</p>	<p>a) Instrumento Próprio (Quando são assumidas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Intervenção)</p> <p>b) PPRU (Quando são alteradas as disposições dos planos superiores vigentes) (São definidas Unidades de Execução)</p> <p>II) Além do conteúdo material próprio dos planos de pormenor nos termos do artigo 91º do RJIGT, o PPRU deve adotar um conteúdo material específico adaptado à finalidade de promoção da reabilitação urbana na sua área de intervenção.</p> <p>II) PPS - L107/2001 / DL309/2009: Sempre que a área de intervenção do PPRU contenha ou coincida com património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, que determine, nos termos do L107/2001 a elaboração de um PPS cabe ao PPRU a prossecução dos seus objetivos e fins de proteção, dispensando a elaboração daquele.</p>
OPERAÇÃO	<p><u>Operações:</u> a) Operações de Reabilitação Urbana Simples: Reabilitação Edificado (Devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários)</p> <p>b) Operações de Reabilitação Urbana Sistemática: intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área. (Devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras)</p> <p><u>Definição de “Reabilitação Urbana”:</u> “ «Reabilitação Urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”</p> <p><u>Definição de “Reabilitação de edifícios”:</u> “ «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como, às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender um ou mais operações urbanísticas.”</p>	<p><u>Operações:</u> a) Operações de Reabilitação Urbana Simples: Reabilitação Edificado (Devem ser realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários)</p> <p>b) Operações de Reabilitação Urbana Sistemática: intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área. (Devem ser ativamente promovidas pelas respetivas entidades gestoras)</p> <p><u>Definição de “Reabilitação Urbana”:</u> “ «Reabilitação Urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios.”</p> <p><u>Definição de “Reabilitação de edifícios”:</u> “ «Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como, às fracções eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender um ou mais operações urbanísticas.”</p>
OPERAÇÕES URBANÍSTICAS	Remete para DL555/99 (nº3, Art.44º)	Remete para RJUE (nº3, Art.44º)
EXPROPRIAÇÃO	<p>I) Na estrita medida em que tal seja necessário (...) os terrenos, os edifícios ou fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana (no âmbito da ORU sistemática) podem ser expropriados devendo a DUP (de efeito imediato à delimitação da ARU) ser concretizada em ato administrativo que individualize os bens a expropriar. (nº1, Art.61º)</p> <p>II) A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios ou cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação.</p> <p>III) Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar ou responderem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitar.</p> <p>IV) A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo CE, com as seguintes especificidades:</p> <p>a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora; b) A competência para a emissão do ato administrativo</p>	<p>I) Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana. (nº1, Art.61º)</p> <p>II) A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios ou cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação.</p> <p>III) Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar ou responderem que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fracção em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitar.</p> <p>IV) A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege-se pelo CE, com as seguintes especificidades:</p> <p>a) A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora; b) A competência para a emissão do ato administrativo</p>

	DL 307/2009, 23-10	L 32/2012 14-08
	que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação; c) As expropriações possuem caráter urgente.	que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação; c) As expropriações possuem caráter urgente.

Fontes:

- DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A* Nº107 (07-05-2004); p.2920-2929.
Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

- DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

- OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce; ALVES, Cláudia, coment. - *Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*. Coimbra: Livraria Almedina, 2011.

Anexos | Título III

A.III.1 | SRU's - Levantamento das SRU's

A.III.1.1. | SRU's - Constituídas (Município / Estado)

CONCELHO	ANO DE CONSTITUIÇÃO	DENOMINAÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	Obs.:	CONSTITUIÇÃO ARU
Porto	27-11-2004	<i>"Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A."</i>	<p>Objeto Social: Conduzir o processo de reabilitação urbana da Baixa da Cidade do Porto.</p> <p>Constituição/ Estrutura acionista: - Empresa de capitais públicos. (60% - INH / 40% - Município)</p> <p>Área de Intervenção: Inserida em ACRRU - Delimitação de área mais reduzida denominada por Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)</p>	<p>- Estudo Base: <i>Master Plan</i></p> <p>- A ZIP engloba o Centro Histórico do Porto (Património da Humanidade), inclui a Baixa tradicional, e abrange as Freguesias do Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Santo Ildefonso, S. Nicolau, Sé e Vitória.</p>	<p>Conversão da ZIP em 7 ARU's:</p> <p>ARU CH PORTO (constituída)</p> <p>(Após os 5 anos) ARU Lapa ARU Cedofeita ARU Miragaia ARU Aliados ARU Bonfim ARU Santos Pousada</p>
Coimbra	28-01-2005	<i>"Coimbra Viva, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A."</i>	<p>Objeto Social: Promover a reabilitação urbana da zona de intervenção definida como centro histórico do Município de Coimbra designadamente a área da Baixa.</p> <p>Constituição/ Estrutura acionista: - Empresa de capitais públicos. (51% - INH / 49% - Município)</p> <p>Área de Intervenção: - A zona de intervenção do Centro Histórico de Coimbra encontra-se dividida em 8 unidades de intervenção, sendo prioritária a intervenção na zona da Baixa de Coimbra.</p>	<p>- Estudo Base: Relatório Comissão Interdisciplinar da Baixa (CIB)</p> <p>- Despacho Conjunto nº87/2005, 3-11-2004. (autorização de comparticipação do INH)</p>	<p>ARU COIMBRA BAIXA ARU COIMBRA RIO</p> <p>Nota: ARU ALTA COIMBRA não está inserida na área de intervenção da SRU</p>
Viseu	15-12-2005	<i>"Viseu Novo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, S.A."</i>	<p>Objeto Social: Promover a reabilitação urbana e reconversão do património da ACRRU correspondente ao centro histórico de Viseu.</p> <p>Constituição/ Estrutura acionista: - Empresa de capitais públicos. (45% - INH / 55% - Município)</p> <p>Área de Intervenção: Inserida em ACRRU</p>	<p>- Estudo Base: "Estudo de Enquadramento Estratégico da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística" - Parque EXPO (2008)</p> <p>- Despacho Conjunto nº197/2005, 18-02-2005. (autorização de comparticipação do INH)</p>	<p>ARU Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal de Viseu</p> <p>(inclui a área de intervenção da SRU)</p>

Fontes:

- Listagem das SRU's disponibilizada pela DGAL (Direção-Geral das Autarquias Locais). (informação disponibilizada a 13-10-2009)
- Listagem das SRU's disponibilizada pelo IHRU, I.P. (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana). (informação disponibilizada a 2-09-2009);
- *Arquitecturas. O jornal de negócios do mercado das cidades*. Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006, nº9, pp.10-11.
- MONTEIRO, J.T. - Desafios e oportunidades da reabilitação urbana. In 1ª GRANDE CONFERÊNCIA DO JORNAL ARQUITECTURAS - REABILITAÇÃO URBANA: POLÍTICAS E MERCADO, Lisboa, fevereiro 2006 - 1ª *Grande Conferência do Jornal Arquitecturas - Reabilitação Urbana: Políticas e Mercado*. Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006.
- http://www.pofc.qren.pt/ResourcesUser/Avisos/20081218_referencia%20Areas%20Territoriais.pdf
- <http://www.portalhabitacao.pt>
- <http://www.dgal.pt>
- <http://www.ine.pt>
(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

A.III.1.2 | SRU's - Constituídas (Municipal) / Outras entidades (Reabilitação Urbana)
- ativas / extintas - sem atividade

CONCELHO	ANO/ CONSTITUIÇÃO	DENOMINAÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	Obs.:	CONSTITUIÇÃO ARU
Lisboa	01-07-2004	<i>"Baixa Pombalina, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M."</i>	Objeto Social: - Reabilitação da Baixa e do Chiado. Constituição: - Empresa Municipal (EM) (51% - Município / 49% - EPUL) Área de Intervenção: A zona de intervenção (ZI) abrange uma área de 98,95 hectares.	Extinta - Foram identificadas 9 Unidades Operativas de Reabilitação que agregadas constituem a totalidade da ZI: Alfama Rio, Terreiro do Paço, S. Paulo, Baixa Nascente, Baixa Poente, Chiado Sul, Chiado Norte, Praças e Alto de Santa Catarina.	
	30-10-2004	<i>"SRU, Lisboa Ocidental - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A."</i>	Objeto Social: - Visa a adoção e implementação de uma política de requalificação e revalorização da zona ocidental da cidade de Lisboa. Constituição: - Empresa Municipal (EM) - Sociedade Anónima (SA) Área de Intervenção: Inserida em ACRRU	- A zona de intervenção abrange as Freguesias de Santa Maria de Belém, Ajuda e Alcântara. - A zona de intervenção está dividida em 13 unidades de intervenção (UI1 - UI13).	Área de intervenção inserida na ARU LISBOA
	23-05-2005	<i>"SRU Oriental - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M."</i>	Objeto Social: - Visa a adoção e implementação de uma política de requalificação e revalorização da zona oriental da cidade de Lisboa. Constituição: - Empresa Municipal (EM) (51% - Município / 49% - EPUL) Área de Intervenção: Zona de intervenção (203 hectares).	Extinta - 15 Zonas de intervenção que atravessam as Freguesias do Beato, Marvila, Santa Maria Olivas e São João, 10 zonas históricas, num total de 60,1 hectares e 5 ACRRU's, totalizando 153,2 hectares.	
Cadaval	24-02-2005	<i>"Viver Bem Cadaval - Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A."</i> <i>Nova denominação: (2005)</i> <i>"Viver Bem Cadaval, S.R.U. - Sociedade de Reabilitação Urbana da Zona Antiga do Cadaval, S.A."</i> Município do Cadaval - Divisão de Urbanismo e Ordenamento do Território	Objeto Social: Promover a reabilitação urbana da Zona antiga do município do Cadaval, em que se integra o núcleo histórico/tradicional. Constituição: - Sociedade Anónima (SA) Área de Intervenção: Zona antiga do município do Cadaval, em que se integra o núcleo histórico/tradicional.		58 ARU's (ver A.III.5)
Évora	26-09-2007	<i>"Évora Viva, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M."</i>	Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico de Évora. Constituição: - Entidade Empresarial Municipal (EEM) Área de Intervenção: Inserida em ACRRU	<i>"Estudo de Enquadramento Estratégico para a área do Centro Histórico de Évora"</i> - Parque EXPO (2008)	
Seia	18-04-2005	<i>"Seia Viva, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M."</i> Município de Seia	Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico. Constituição: - Empresa Municipal (EM) Área de Intervenção: Zona do Centro Histórico definido pelo PDM.		(Após os 5 anos) ARU CH SEIA
Serpa	08-08-2005	<i>"SERPOBRA SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M."</i>	Objeto Social: Reabilitação do Centro Histórico de Serpa		

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

CONCELHO	ANO/ CONSTITUIÇÃO	DENOMINAÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	Obs.:	CONSTITUIÇÃO ARU
			<p>Constituição: - Empresa Municipal (EM)</p> <p>Área de Intervenção: Centro Histórico Serpa / PDM</p>		
Vila Real de Santo António	30-05-2007	<p><i>"VRSA-SRU Sociedade de Reabilitação Urbana de Vila Real de Santo António, E.M., S.A."</i> - Extinta</p> <p>VRSA SGU EM SA (Sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal)</p>	<p>Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico do município de Vila Real de Santo António e sua envolvente; requalificação do espaço público; criação e desenvolvimento de uma estratégia sustentável de valorização social, económica e turística do Centro Histórico; coordenação e dinamização de recursos de iniciativas públicas e privadas.</p> <p>Constituição: - Empresa Municipal (EM) - Sociedade Anónima (SA) (51% - Município / 49% - Vila Real Santo António SGU-EM)</p> <p>Área de Intervenção: - Área definida pelo Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António</p>	Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António (DR - II Série, N.º239, 11-12-2008)	ARU VRSA Inserida na área do PPSNPVRSA
Covilhã	05-11-2004	<p><i>"Nova Covilhã, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"</i> - Município</p>	<p>Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico da cidade da Covilhã.</p> <p>Constituição: - Empresa Municipal (EM)</p> <p>Área de Intervenção: Zona do Centro Histórico definido pelo PDM. (Definidas 6 zonas de intervenção com levantamentos elaborados por anterior GTL)</p>		28 ARU's (ver A.III.5)
Vila Nova de Gaia	24-04-2007	<p><i>"CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.E.M."</i> - Extinta - Despacho Conjunto n.º153/2005, 10-01-2005. (autorização de comparticipação do INH)</p> <p>Gaiurb Urbanismo e Habitação EM</p>	<p>Objeto Social: A promoção do desenvolvimento local mediante a implementação, de forma direta ou indireta, da revalorização urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística do Concelho de Vila Nova de Gaia</p> <p>Constituição: - Entidade Empresarial Municipal (EEM)</p> <p>Área de Intervenção: Inserida em ACRRU</p>		ARU CH VNG - ARU com a mesma configuração territorial que sustentou a ACCRU
Ourém	07-04-2006	<i>"SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Cova da Iria, EM"</i>	<p>Objeto Social: Promover a reabilitação da zona de intervenção da Cova da Iria, Fátima, no concelho de Ourém.</p> <p>Constituição: - Empresa Municipal (EM)</p> <p>Área de Intervenção: Inserida em ACRRU - Perímetro Urbano da Cidade de Fátima (D 20/2005, 07-09)</p>	Alteração dos Estatutos para SRUFÁTIMA	
	30-06-2008	<i>"SRU Fátima - Sociedade de Reabilitação Urbana, E.M., S.A."</i>	<p>Objeto Social: - Promoção do desenvolvimento local, assegurar a promoção do crescimento económico local, eliminação de assimetrias e o reforço da coesão económica e social nos domínios das atribuições municipais da gestão do equipamento urbano e ordenamento do território e do urbanismo. - Promover a reabilitação Urbana da área declarada crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU).</p> <p>Constituição: - Empresa Municipal (EM) - Sociedade Anónima (SA)</p> <p>Área de Intervenção: Inserida em ACRRU - ACRRU / Perímetro Urbano da Cidade de Fátima (D 20/2005, 07-09); tendo sido incluídas outras áreas</p>	Nova denominação da "SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Cova da Iria, EM" Com alteração dos Estatutos com base na LEI N.º53-F/2006 - D.R. I Série N.º249 (29-12-2006); p.9021 - 9028. Regime Jurídico do Setor Empresarial Local onde foram incluídas mais áreas de intervenção da SRU numa estratégia única a que se chama Ação Integrada de Valorização Urbana.	ARU FÁTIMA Coincide com a área do PP Avenida Papa João XXIII (coincidente com a ACRRU)

CONCELHO	ANO/ CONSTITUIÇÃO	DENOMINAÇÃO	CARACTERIZAÇÃO	Obs.:	CONSTITUIÇÃO ARU
			nomeadamente ACRRU/Zona a que respeita o aglomerado operacional de Aljustrel e área envolvente (D 49/2008, 17-10)		
Portimão	08-01-2009	“Portimão Renovada, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM” Município de Portimão - Divisão de Regeneração Urbana	Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico do município de Portimão delimitado em ACRRU. Constituição: - Empresa Municipal (EM) Área de Intervenção: Inserida em ACRRU		ARU CH PORTIMÃO
Olhão	07-09-2009	“SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Olhão, EEM”	Objeto Social: Promover a reabilitação urbana do centro histórico de Olhão Constituição: - Entidade Empresarial Municipal (EEM) Área de Intervenção: Zona do Centro Histórico definido pelo PDM.		
Almeida	2008	ALMEIDA MUNICIPIA - Gestão de Reabilitação Urbana, Desenvolvimento Económico e Gestão de Equipamentos, EEM - em liquidação	Objeto Social: Criação, implementação e desenvolvimento de projetos de apoio ao desenvolvimento económico, intervenção de reabilitação e qualificação urbana e ambiental, utilizando as prerrogativas que estão adstritas à Sociedade de Reabilitação Urbana (...) Constituição: - Entidade Empresarial Municipal (EEM) Área de Intervenção: Almeida		
Lagos	2013	“Futurlagos - Empresa Local para o Desenvolvimento, E.M., S.A.”	Objeto Social: - Desenvolvimento, implementação, construção, gestão, e exploração de áreas de desenvolvimento urbano prioritárias; a requalificação urbana e ambiental; a construção e gestão de habitação social; a construção de vias municipais; e a conceção, construção, manutenção, gestão e exploração de equipamentos económico-sociais, edifícios, outros equipamentos coletivos municipais, culturais e de lazer e serviços de interesse geral. Constituição: - Empresa Municipal (EM) - Sociedade Anónima (SA) Área de Intervenção: Zona do Centro Histórico definido pelo PDM.		ARU Cidade de Lagos
Lezíria do Tejo (Inter Municipal)	21-12-2009	“LT-Sociedade de Reabilitação Urbana, EM”	Objeto Social: Promover a angariação de economias de escala e sinergias no processo de reabilitação urbana dos concelhos que integram a Comunidade Intermunicipal Lezíria do Tejo Constituição: - Empresa Municipal (EM) (Sociedade anónima de capitais exclusivamente públicos de âmbito municipal) Área de Intervenção: Nove municípios: Almeirim Alpiarça Azambuja Cartaxo Chamusca Coruche Golegã Rio Maior Santarém		Almeirim: ARU1 Almeirim ARU2 Almeirim ARU3 Fazendas de Almeirim ARU4 Benfica do Ribatejo Alpiarça: ARU1 Alpiarça ARU2 Alpiarça ARU3 Alpiarça Azambuja: ARU1 Azambuja ARU2 Azambuja ARU3

					<p>Manique do Intendente</p> <p><u>Cartaxo:</u> ARU1 Cartaxo ARU2 Cartaxo ARU3 Cartaxo ARU4 Cartaxo</p> <p><u>Chamusca:</u> ARU1 Chamusca ARU2 Chamusca ARU3 Chamusca</p> <p><u>Coruche:</u> ARU2 Bairro Alegre ARU1 CH Coruche ARU3 Bairro Novo ARU4 Santo Antonino Norte ARU5 Vila do Couço ARU6 Alto dos Passarinhos ARU7 Vila Nova da Erra</p> <p><u>Golegã:</u> ARU1 Golegã Oeste ARU2 Golegã Este ARU3 Golegã Azinhaga ARU4 Golegã Azinhaga ARU5 São Caetano ARU6 Golegã Centro ARU7 Pombalinho</p> <p><u>Rio Maior:</u> ARU1 Rio Maior ARU2 Rio Maior</p> <p><u>Santarém:</u> ARU Ribeira de Santarém e de Alfange ARU Planalto de Santarém</p>
--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Obs.: O levantamento das ARU's (RJRJ) reporta-se ao período: 23 dezembro/2009 a 16 julho/2015.

Fontes:

- Listagem das SRU's disponibilizada pela DGAL (Direção-Geral das Autarquias Locais). (informação disponibilizada a 13-10-2009)
- Listagem das SRU's disponibilizada pelo IHRU, I.P. (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana). (informação disponibilizada a 2 -09-2009);
- *Arquitecturas. O jornal de negócios do mercado das cidades*. Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006, nº9, pp.10-11.
- MONTEIRO, J.T. - Desafios e oportunidades da reabilitação urbana. In 1ª GRANDE CONFERÊNCIA DO JORNAL ARQUITECTURAS - REABILITAÇÃO URBANA: POLÍTICAS E MERCADO, Lisboa, fevereiro 2006 - 1ª Grande Conferência do Jornal Arquitecturas - Reabilitação Urbana: Políticas e Mercado. Lisboa: AboutGreen, Comunicação, Lda., 2006.
- http://www.pofc.qren.pt/ResourcesUser/Avisos/20081218_referencial%20%20Areas%20Territoriais.pdf
- <http://www.portahabitacao.pt>
- <http://www.dgal.pt>
- <http://www.portalautarquico.pt/pt-PT/entidades-locais/sector-empresarial-local/>
- <http://www.ine.pt>
(informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

A.III.2 | ACRRU'S - Levantamento das ACRRU'S
- Relação com: SRU's / ARU's (RJRU) / PMOT's (PU/PP)

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL.2015
1979	Lamego	Zona do Castelo e suas imediações e zona da Sé	D.R. I Série Nº116 (DR 23/79)	21-05-1979		ARU's - Seara - Almacave - Bairro do Castelo - Sé - Bairro da Ponte - Alvorções - Fafel	PU - Plano de Urbanização de Lamego (2009) Declaração de rectificação (2009)
	Guimarães	Centro Histórico Guimarães e imediações R. D. João I	D.R. I Série Nº117 (DR 24/79)	22-05-1979		ARU's - Centro da Taipas - Centro da Cidade	
	Amarante	Z. Longo da Antiga Estrada Real de Amarante	D.R. I Série Nº120 (DR 28/79)	25-05-1979		ARU Cidade de Amarante	
1982	Setúbal	Z. das Azinhagas do Maltalhado	D.R. I Série Nº239 (DR 69/82)	15-10-1982			
1984	Setúbal	Terrenos a Sul do Bairro Humberto Delgado	D.R. I Série Nº8 (DR 2/84)	10-01-1984			
	Matosinhos	Carcavelos	D.R. I Série Nº188 (DR 60/84)	14-08-1984			
	Sintra	Casal de Cambra	D.R. I Série Nº192 (DR 63/84)	20-08-1984			
1985	Porto	Centro Histórico Cidade do Porto	D.R. I Série Nº184 (DR 54/85) - 1ª Publicação	12-08-1985	"Porto Vivo, SRU - Sociedade de reabilitação urbana da Baixa Portuense, SA"	ARU do Centro Histórico do Porto (parte da ACRRU) ARU's - Aliados - Cedofeita - Bonfim - Miragaia - Santos Pousada - Lapa	
1986	Vila Nova de Gaia	Centro Histórico de Vila Nova de Gaia	D.R. I Série Nº175 (DR 26/86)	01-08-1986	"CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM" Gaiurb Urbanismo e Habitação EM	ARU do Centro Histórico de Gaia	
	Lisboa	Alfama	D.R. I Série Nº252 (DR 60/86)	31-10-1986		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo (1997) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Mouraria	D.R. I Série Nº253 (DR 61/86)	03-11-1986		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico da Mouraria (1997) 1ª Alteração (2014)
	Alcochete	Aglomerado das Barrocas	D.R. I Série Nº262 (DR 64/86)	13-11-1986			
1887	Aveiro	Zona do Centro Histórico da Cidade de Aveiro	D.R. I Série Nº83 (DR 26/87)	09-04-1987			PU Programa Polis (2005) PU Cidade de Aveiro (2009) 1ª Correção (2011) 1ª Correção (2012) PP Centro de Aveiro (2002) 1ª Alteração (2011)

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
1988	Ansião	Vilas de Ansião e de Avelar	D.R. I Série N°87 (DG 6/88)	14-04-1988		ARU's - Ansião - Avelar	
	Lisboa	Chiado	D.R. I Série N°248 (DR 37/88)	26-10-1988	"Baixa Pombalina, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"	ARU Lisboa	PP Zona Sinistrada do Chiado (1991 - 1ª Pub) (1996 - Alt)
1989	Lisboa	Chiado - Alargamento área	D.R. I Série N°224 (DR 27/89)	28-09-1989	"Baixa Pombalina, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"	ARU Lisboa	PP Zona Sinistrada do Chiado (1991 - 1ª Pub) (1996 - Alt)
1991	Lisboa	Bairro Alto	D.R. I Série-B N°129 (DR 32/91)	06-06-1991		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica (1997) 1ª Alteração (2014)
1992	Lisboa	Madragoa	D.R. I Série-B N°55 (D 14/92)	06-03-1992		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico da Madragoa (1997)
	Lisboa	Ameixoeira e Lumiar	D.R. I Série-B N°59 (D 17/92)	11-03-1992		ARU Lisboa	PU Alto do Lumiar (1998) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Alfama - Alargamento área	D.R. I Série-B N°91 (DR 6/92)	18-04-1992		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico de Alfama e Colina do Castelo (1997) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Mouraria - Alargamento área	D.R. I Série-B N°91 (DR 6/92)	18-04-1992		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico da Mouraria (1997) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Olivais Velho	D.R. I Série-B N°171 (D 35/92)	27-07-1992		ARU Lisboa	
	Beja	Bairro de João Barbeiro	D.R. I Série-B N°59 (D 16/92)	11-03-1992			PP João Barbeiro (2008)
1993	Lisboa	EXPO'98	D.R. I Série-B N°111 (D 16/93)	13-05-1993			PP2 Zona do Recinto da EXPO98 (1999)
	Loures	EXPO'98	D.R. I Série-B N°111 (D 16/93)	13-05-1993			
1994	Porto	Centro Histórico da Cidade do Porto	D.R. I Série-B N°138 (DR 14/94) -1ªAlt.	17-06-1994	"Porto Vivo, SRU - Sociedade de reabilitação urbana da Baixa Portuense, SA"	ARU do Centro Histórico do Porto (parte da ACRRU) ARU's - Aliados - Cedofeita - Bonfim - Miragaia - Santos Pousada - Lapa	
1995	Lisboa	Casal Ventoso	D.R. I Série-B N°170 (DR 21/95)	25-07-1995		ARU Lisboa	Pu Plano de Urbanização de Alcântara (2015)
1996	Covilhã	Penhas da Saúde	D.R. I Série-B N°166 (D 5/96)	19-07-1996			PP Penhas da Saúde Zona Sul (2008)
	Fundão	Aldeia de Castelo Novo	D.R. I Série-B N°186 (D 23/96)	12-08-1996			
	Idanha-a-Nova	Aldeias de Idanha-a-Velha e de Monsanto	D.R. I Série-B N°186 (D 23/96)	12-08-1996			
	Arganil	Aldeia de Piódão	D.R. I Série-B N°186 (D 23/96)	12-08-1996			

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
	Almeida	Vila de Almeida e aldeia de Castelo Mendo	D.R. I Série-B Nº186 (D 23/96)	12-08-1996			
	Celorico da Beira	Aldeia de Linhares	D.R. I Série-B Nº186 (D 23/96)	12-08-1996			PP Centro Histórico de Linhares da Beira (1993)
	Figueira de Castelo Rodrigo	Aldeia de Castelo Rodrigo	D.R. I Série-B Nº186 (D 23/96)	12-08-1996			
	Meda	Aldeia de Marialva	D.R. I Série-B Nº186 (D 23/96)	12-08-1996			
	Sabugal	Aldeia de Sortelha	D.R. I Série-B Nº186 (D 23/96)	12-08-1996			PP Salvaguarda e Valorização de Sortelha (1997)
	Sintra	Centro Histórico da Vila de Sintra	D.R. I Série-B Nº206 (D 7/96)	05-09-1996		ARU do Centro Histórico de Sintra	PU Sintra (1996)
	Braga	Centro Histórico de Braga	D.R. I Série-B Nº263 (DR 13/96)	13-11-1996		ARU Centro Histórico de Braga	
	Barreiro	Barreiro antigo	D.R. I Série-B Nº274 (D 35/96)	26-11-1996		ARU Barreiro Antigo ARU Concelho Barreiro	
1997	Faro	Núcleo Histórico Intra-Muros ou Vila-Adentro	D.R. I Série-B Nº37 (D 9/97)	13-02-1997		ARU de Vila Adentro do Centro Histórico de Faro	
	Braga	Sítios dos Galos	D.R. I Série-B Nº42 (D 11/97)	19-02-1997		ARU de Braga Sul	
	Évora	Centro Histórico de Évora	D.R. I Série-B Nº127 (DR 25/97)	03-06-1997	"Évora Viva, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana"		PU Évora (2000) 1ª Alteração (2011) 1ª Retificação (2011)
	Lisboa	Madragoa - Ampliação	D.R. I Série-B Nº143 (D 30/97)	24-06-1997		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico da Madragoa (1997)
	Lisboa	Carnide-Luz	D.R. I Série-B Nº144 (D 31/97)	25-06-1997		ARU Lisboa	PP Plano de Pormenor do Eixo Urbano Luz - Benfica (1997) 1ª Alteração (2002) 2ª Alteração (2008) 3ª Alteração (2014)
	Alzezur	Z. Vale da Telha	D.R. I Série-B Nº163 (D 34/97)	17-07-1997			
	Lisboa	Paço do Lumiar	D.R. I Série-B Nº179 (D 40/97)	05-08-1997		ARU Lisboa	PU Alto do Lumiar (1998) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Mouraria - Alargamento área	D.R. I Série-B Nº221 (DR 35/97)	24-09-1997		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico da Mouraria (1997) 1ª Alteração (2014)
	Lisboa	Bairro Alto e Bica - Alargamento	D.R. I Série-B Nº267 (DR 48/97)	18-11-1997		ARU Lisboa	PU Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica (1997) 1ª Alteração (2014)
	Vila Nova de Gaia	Centro Histórico de Vila Nova de Gaia - Ampliação	D.R. I Série-B Nº292 (DR 54/97)	19-12-1997	"CidadeGaia, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM" Gaiurb Urbanismo e Habitação EM	ARU do Centro Histórico de Gaia	

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
1998	Guimarães	Centro Histórico de Guimarães Alteração de limites	D.R. I Série-B Nº21 (D 3/98)	26-01-1998		ARU's - Centro da Taipas - Centro da Cidade	
	Ponte de Lima	Centro Histórico de Ponte de Lima	D.R. I Série-B Nº21 (D 2/98)	26-01-1998		ARU de Ponte de Lima	PU Ponte de Lima (2008)
	Elvas	Centro Histórico de Elvas	D.R. I Série-B Nº250 (D 39/98)	29-10-1998		AR Centro Histórico Elvas	
	Aljezur	Vila de Aljezur	D.R. I Série-B Nº257 (D 40/98)	06-11-1998			
	Constância	Núcleo Histórico da Vila de Constância	D.R. I Série-B Nº294 (D 50/98)	22-12-1998			PP do Núcleo Histórico da Vila de Constância (1994) PU Geral de Urbanização de Constância (1997) 1º Alteração (1991)
1999	Arraiolos	Centro Histórico de Arraiolos	D.R. I Série-B Nº23 (D 1/99)	28-01-1999			
	Portalegre	Centro Histórico de Portalegre	D.R. I Série-B Nº25 (D 2/99)	30-01-1999		ARU Centro Histórico de Portalegre	MP PU Cidade de Portalegre (2014)
	Vila Franca de Xira	Zona Antiga de Cachoeiras	D.R. I Série-B Nº41 (D 5/99)	18-02-1999			
	Vila Franca de Xira	Zona Antiga de Alhandra	D.R. I Série-B Nº44 (D 8/99)	22-02-1999			
	Vila Franca de Xira	Zona Antiga de Vila Franca de Xira	D.R. I Série-B Nº44 (D 6/99)	22-02-1999			
	Vila Franca de Xira	Zona Ribeirinha de Vila Franca de Xira	D.R. I Série-B Nº44 (D 7/99)	22-02-1999			
	Tomar	Núcleo Histórico de Tomar	D.R. I Série-B Nº234 (D 38/99)	07-10-1999		ARU Tomar	PP Centro Histórico de Tomar - Projeto Global de Conservação e Recuperação (1999 - 1ªPub) (2004 - Alt.)
	Montemor- o-Novo	Z. do Centro Histórico da Cidade de Montemor-o- Novo	D.R. I Série-B Nº272 (D 53/99)	22-11-1999			PU Cidade de Montemor- o-Novo (2005) 1ª Retificação (2008)
	Tavira	Z. Centro Histórico da Cidade de Tavira	D.R. I Série-B Nº276 (D 56/99)	26-11-1999		ARU Cidade de Tavira	
	Santiago do Cacém	Centro Histórico de Santiago do Cacém e Quinta do Barroso	D.R. I-B Série Nº291 (D 58/99)	16-12-1999			PU Santiago do Cacém (1998) 1ª Retificação (2008) 1ª Alteração (2014) PP CH de Santiago do Cacém (2012)
2000	Torres Vedras	Zona do Centro Histórico da Cidade de Torres Vedras	D.R. I-B Série Nº157 (D 13/2000)	10-07-2000		ARU CH Torres Vedras	PP Reabilitação Centro Histórico de Torres Vedras Revisão (2000)
	Porto	Centro Histórico da Cidade do Porto	D.R. I Série-B Nº195 (DR 11/2000) -2ªAlt.	24-08-2000	"Porto Vivo, SRU - Sociedade de reabilitação urbana da Baixa Portuense, SA"	ARU do Centro Histórico do Porto (parte da ACRRU)	

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
						ARU's - Aliados - Cedofeita - Bonfim - Miragaia - Santos Pousada - Lapa	
2001	Castelo de Vide	Área do Núcleo Intramuros da Vila de Castelo de Vide	D.R. I Série-B Nº53 (D 12/2001)	03-03-2001		ARU de Castelo de Vide	PU Castelo de Vide (1989) 1ª Alteração (1990) Aditamento (1992) PP Zona Mais Antiga de Castelo de Vide (2002)
	Leiria	Z. do Centro Histórico da Cidade de Leiria	D.R. I Série-B Nº69 (D 15/2001)	22-03-2001		ARU da Cidade de Leiria	
	Torres Novas	Núcleo Histórico da Freguesia das Lapas	D.R. I Série-B Nº140 (D 21/2001)	19-06-2001			
	Santarém	Zona da Ribeira de Santarém e Alfange	D.R. I Série-B Nº140 (D 22/2001)	19-06-2001		ARU da Ribeira de Santarém e Alfange	
2002	Ovar	Núcleo Urbano do Lameirão	D.R. I Série-B Nº91 (D 12/2002)	18-04-2002		ARU Centro Histórico de Ovar	
	Lisboa	Bairro das Galinheiras	D.R. I Série-B Nº92 (D 14/2002)	19-04-2002		ARU Lisboa	
	Moura	Centro Histórico de Moura	D.R. I Série-B Nº92 (D 15/2002)	19-04-2002			PP Salvaguarda e Reabilitação Centro Histórico de Moura (1993 - 1ª Pub) (2008 - Alt)
	Sintra	Bairro de Almeida Araújo, Queluz	D.R. I Série-B Nº94 (D 16/2002)	22-04-2002		ARU Queluz-Belas	PP Salvaguarda do Bairro Almeida Araújo (1998)
	Lisboa	Bairro da Liberdade	D.R. I Série-B Nº200 (D 28/2002)	30-08-2002		ARU Lisboa	
2003	Sintra	Núcleo Central de Men Martins	D.R. I Série-B Nº65 (D 10/2003)	18-03-2003		ARU Mem Martins - Rio Mouro	
	Mértola	Centro Histórico e Arrabalde da Vila de Mértola	D.R. I Série-B Nº94 (D 18/2003)	22-04-2003		ARU's - Vila de Mértola - Mina São Domingos	PU Vila de Mértola (2006) PP Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Mértola (1993 - 1ª Pub) (1996 - Alt.)
	Viseu	Z. Histórica da Cidade de Viseu	D.R. I Série-B Nº134 (D 28/2003)	11-06-2003	"Viseu Novo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, SA"	ARU CH, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal	
	Coimbra	Z. Histórica Intramuros da Cidade de Coimbra	D.R. I Série-B Nº221 (D 44/2003)	24-09-2003		ARU Alta de Coimbra	
	Amadora	Núcleo urbano da Brandoa	D.R. I Série-B Nº273 (D 52/2003)	25-11-2003			Vários PP's (1998 - 2008) Unidade / Quarteirão
	Amadora	Bairro da Cova da Moura	D.R. I Série-B Nº285 (D 53/2003)	11-12-2003			
	Amadora	A da Beja	D.R. I Série-B Nº273 (D 54/2003)	11-12-2003			

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
2004	Sínta	Área Central do Cacém	D.R. I Série-A Nº73 (D 6/2004)	26-03-2004			PP Área Central do Cacém (2003) 1ª Retificação (2010) 1ª Alteração (2010)
	Sabugal	Núcleo Histórico da Vila do Sabugal	D.R. I Série-B Nº118 (D 12/2004)	20-05-2004		ARU Zona Antiga Sabugal	PU Sabugal (2008) 1ª Retificação (2009)
	Vila Franca de Xira	Zona Bom Sucesso / Arcena	D.R. II Série-B Nº172 (D 16/2004)	23-07-2004			
	Vila Real	Centro Urbano da Cidade de Vila Real	D.R. II Série-B Nº200 (D 23/2004)	25-08-2004		ARU CH Vila Real ARU's - Bairro S. Vicente Paulo - Bairro Dr. Francisco Sá Carneiro - Bairro Laverqueira - Bairro Vila Nova - Bairro Parada Cunhos	PP Bairro Ferreiros (2003) 1ª Alteração (2011) 2ª Correção (2012) PP Vila Velha (2003) PP Centro Histórico de Vila Real (2003 - 1ªPub) 2009 - Sus.Par)
	Avis	Centro Histórico de Avis	D.R. I Série-B Nº256 (D 34/2004)	30-10-2004		ARU de Avis	PU Avis (1994) PP Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis (2008)
2005	Lisboa	Z. Alcântara - Rio Z. Alcântara-Belém Z. Monumental Ajuda-Belém	D.R. I Série-B Nº58 (D 9/2005)	23-03-2005	"SRU, Lisboa Ocidental - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"	ARU Lisboa	
	Ourém	Perímetro Urbano da Cidade de Fátima	D.R. I Série-B Nº172 (D 20/2005)	07-09-2005	"SRU Fátima - Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM"	ARU de Fátima	PU Fátima (2002) 1ª Alteração (2009) 1ª Correção (2013) 2ª Alteração (2014) PP Avenida Papa XXIII (2009) 1ª Correção (2014) 1ª Alteração (2014)
2006	Figueira da Foz	Núcleo Urbano de Maiorca	D.R. I Série-B Nº231 (D 25/2006)	30-11-2006		ARU Vila Maiorca	
2007	Estremoz	Zona Industrial de Estremoz	D.R. I Série Nº194 (D 20/2007)	09-10-2007			PP Zona Industrial de Estremoz (1994) 1ª Alteração (2013)
	Loulé	Centro Histórico de Loulé	D.R. I Série Nº211 (D 26/2007)	02-11-2007		ARU Centro Histórico de Loulé	
	Vila Franca de Xira	Zona Bom Sucesso / Arcena	D.R. I Série Nº230 (D 30/2007)	29-11-2007			
	Viseu	Z. Histórica da Cidade de Viseu	D.R. I Série Nº238 (D 32/2007)	11-12-2007	"Viseu Novo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana de Viseu, SA"	ARU CH, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal	
2008	Odivelas	Área da encosta/vertent e Sul de Odivelas/Pontinha	D.R. I Série Nº22 (D 3/2008)	31-01-2008		ARU Vertente Sul de Odivelas	
	Portimão	Z. Antiga da Cidade de Portimão	D.R. I Série Nº100 (D 10/2008)	26-05-2008	"Portimão Renovada, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"	ARU Centro Histórico Portimão	

ANO	CONCELHO	DESIGNAÇÃO	PUBLICAÇÃO DR	DR / DATA	SRU's	ARU's (RJRU)	PMOT's (PU/PP) - vigentes JUL. 2015
	Ourém	Zona a que respeita o aglomerado operacional de Aljustrel e área envolvente	D.R. I Série Nº202 (D 49/2008)	17-10-2008	"SRU Fátima - Sociedade de Reabilitação Urbana, EEM"		
2009	Loures	Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém	D.R. II Série Nº28 (D 2/2009)	10-02-2009		ARU Moscavide + ARU Sacavém	
	Lisboa	Baixa-Chiado	D.R. I Série Nº42 (D 9/2009)	02-03-2009	"Baixa Pombalina, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana, EM"	ARU Lisboa	PP Zona Sinistrada do Chiado (1991 - 1ª Pub) (1996 - Alt) Plano de Pormenor de Salvaguarda da Baixa Pombalina (2011)
	Loures	Bairro da Portela da Azóia	D.R. I Série Nº205 (D 25/2009)	22-10-2009		ARU Santo Iria Azóia	
	Odivelas	Sítio do Barruncho	D.R. I Série Nº205 (D 26/2009)	22-10-2009			

Obs.: O levantamento das ARU's (RJRU) reporta-se ao período: 23 dezembro/2009 a 16 julho/2015.

Fontes:

- <http://www.dre.pt>
- http://www.pofc.qren.pt/ResourcesUser/Avisos/20081218_Referencial%20Areas%20Territoriais.pdf
- Listagem disponibilizada pela DGOTDU (Direção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano) (informação disponibilizada a 09-09-2009)
- <http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=6B6C3143-F168-4944-A20C-0439EA10EF70&listaUltimos=1> (Consulta a agosto/2014)
- <http://www.ine.pt> (Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

A.III.3 | ARU's - Levantamento das ARU's (REARU/EBF)

Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana - Art.º82 da Lei nº67-A/2007, 31 de dezembro (OE 2008)

"Art.º2 b) - "Área de Reabilitação Urbana" a área territorialmente delimitada, caracterizada pela degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, do equipamento social, das áreas livres e do espaço público e podendo abranger zonas históricas ou antigas, como tal qualificadas em planos municipais de ordenamento do território, zonas de protecção de imóveis classificados nos termos da Lei de Bases do Património Cultural e outras zonas urbanas degradadas onde se verifique a predominância de edifícios com deficientes condições de solidez, segurança, salubridade e estética, em particular as classificadas como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU)."

(...)

"Art.º3 nº2 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido o parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P."

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Aditamento) - Art.º99 da Lei nº64 - A/2008, 31 de dezembro (OE 2009) (Aditados os Art.º70 e 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

"Art.º71 (...)

Nº22 b) - "Área de Reabilitação Urbana" a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de protecção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

Nº23 - A comprovação do início e da conclusão das acções de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na acção de reabilitação.

Nº24 - A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido o parecer do IHRU, I.P., no prazo de 30 dias improrrogáveis.

Nº25 - Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação e reconversão urbanística (ACRRU) não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior."

Obs.: Última atualização: Lei nº83-C/2013, 31 dezembro, mantendo a atualização dos artigos 70º e 71º conferida pelo Art.99º da Lei nº64-A/2008, 31 de dezembro.

I / ACRRU's declaradas ARU's (REARU/EBF)

- Por se tratarem de áreas classificadas como ACRRU não há lugar à emissão do parecer do IHRU (Art.º99 da Lei nº64 - A/2008, 31 de dezembro)
- Competência de aprovação da AM

	Concelho	Designação da ARU (EBF) (coincidência com a área classificada como ACRRU)	Classificação como ACRRU (por Decreto)	Aprovação IHRU	Aprovação AM
1	Lisboa	Alfama Alargamento de áreas (DR 6/92)	D.R. I Série Nº252 (DR 60/86)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
2	Lisboa	Mouraria Alargamento de áreas (DR 6/92) Alargamento de áreas (DR 35/97)	D.R. I Série Nº253 (DR 61/86)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
3	Lisboa	Chiado Alargamento de área (DR 32/91)	D.R. I Série Nº248 (DR 37/88)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
4	Lisboa	Bairro Alto Bairro Alto e Bica Alargamento de área (DR 48/97)	D.R. I Série-B Nº129 (DR 32/91)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
5	Lisboa	Madragoa Alargamento de áreas (D 30/97)	D.R. I Série-B Nº55 (D 14/92)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
6	Lisboa	Ameixoeira e Lumiar	D.R. I Série-B Nº59 (D 17/92)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
7	Lisboa	Olivais Velho	D.R. I Série-B Nº171 (D 35/92)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
8	Lisboa	EXPO'98	D.R. I Série-B Nº111 (D 16/93)	-	(2009) Deliberação

				-	31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
9	Lisboa	Casal Ventoso	D.R. I Série-B Nº170 (DR 21/95)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
10	Lisboa	Carnide-Luz	D.R. I Série-B Nº144 (D 31/97)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
11	Lisboa	Paço do Lumiar	D.R. I Série-B Nº179 (D 40/97)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
12	Lisboa	Bairro das Galinheiras	D.R. I Série-B Nº92 (D 14/2002)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
13	Lisboa	Bairro da Liberdade	D.R. I Série-B Nº200 (D 28/2002)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
14	Lisboa	Z. Alcântara - Rio Z. Alcântara-Belém Z. Monumental Ajuda-Belém	D.R. I Série-B Nº58 (D 9/2005)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril
15	Lisboa	Baixa-Chiado	D.R. I Série Nº42 (D 9/2009)	-	(2009) Deliberação 31/AM/2009 (28 de abril) / publicada no boletim Municipal nº 793 de 30 de abril

II / ARU's (REARU/EBF)

- Não classificadas como ACRRU
- Obtido o parecer do IHRU

	Concelho	Designação da ARU (sem coincidência com a área classificada como ACRRU)	Classificação como ACRRU (por Decreto)	Aprovação IHRU	Aprovação AM
2008					
1	Abrantes	ARU de Abrantes: Zona Histórica de Abrantes	-	08-01-2008	29-02-2008
2	Ovar	ARU do Município de Ovar: Parte do Centro Histórico e Bairros Sociais Freguesia de Ovar e S. João	-	14-03-2008	17-04-2008
3	Águeda	ARU de Águeda: Zona Histórica de Águeda e outros núcleos antigos	-	24-04-2008	30-04-2008
4	Porto	ARU do Bairro do Aleixo	-	13-08-2008	Não consta
5	Oliveira do Hospital	ARU do Centro Histórico de Oliveira do Hospital	-	11-09-2008	26-10-2008
2009					
6	Castelo Branco	ARU Zona Histórica da Cidade	-	17-06-2009	29-04-2009
7	Horta	ARU Centro Histórico da Cidade da Horta	-	26-06-2009	04-09-2009
8	Coimbra	ARU Centro Histórico de Coimbra	-	23-07-2009	10-09-2009
9	Vila Nova da Barquinha	ARU Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha	-	17-06-2009	11-09-2009
10	Vila Nova da Barquinha	ARU Zona Baixa de Tancos	-	17-06-2009	11-09-2009
11	Alcochete	ARU Centro Histórico de Alcochete	-	02-07-2009	Não consta
	Amadora	ARU Venteira Centro	-	08-01-2009	25-06-2009

	Amadora	ARU Mina Sudeste	-	08-01-2009	25-06-2009
	Amadora	ARU Buraca Velha	-	08-01-2009	25-06-2009
	Amadora	ARU Parque Aventura / Bairro do Bosque	-		
	Amadora	ARU Av. D. José I	-		
	Amadora	ARU Av. D. João V	-		

Fontes:

- LEI N.º67-A/2007 - *D.R. I Série* N.º251 (31-12-2007); p.9180-9631.
Orçamento de Estado para 2008.
- LEI N.º64-A/2008 - *D.R. I Série* N.º252 (31-12-2008); p.9302-9689.
Orçamento de Estado para 2009.
- http://www.pofc.qren.pt/ResourcesUser/Avisos/20081218_Referencial%20Areas%20Territoriais.pdf
- http://www.cm-amadora.pt/PageGen.aspx?WMCM_Paginald=43230
- <http://www.cmhorta.pt/FileControl/Anexos/Horta%20VIVA%20-%20REGULAMENTO.pdf>
- Listagem das ARU's (EBF) disponibilizada pelo IHRU, I.P. (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana).
(informação disponibilizada a 5 -06-2014)

A.III.4 | ARU's - Levantamento das ARU's (RJRU) por Município

MUNICIPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
1	AGUEDA				
2	ALBERGARIA-A-VELHA		(1) ARU Angeja		(3 anos / caducidade)
3	ANADIA		(2) ARU Area Central		(3 anos / caducidade)
4	AROUCA		Albergaria-a-Velha		
5	AVEIRO				
6	CASTELO DE PAIVA				
7	ESPINHO				
8	ESTARREJA				
9	SANTA MARIA DA FEIRA				
10	ILHAVO				
11	MEALHADA		(1) ARU Luso		(3 anos / caducidade)
12	MURTOSA		(2) ARU Mealhada		(3 anos / caducidade)
13	OLIVEIRA DE AZEMÉIS		(3) ARU Pampilhosa		(3 anos / caducidade)
14	OLIVEIRA DO BAIRRO		(1) ARU Murtosa		(3 anos / caducidade)
15	OVAR		(2) ARU Pardelhas		(3 anos / caducidade)
16	SÃO JOÃO DA MADEIRA		(1) ARU da Cidade de Oliveira de Azeméis		(3 anos / caducidade)
17	SEVER DO VOUGA				
18	VAGOS		(1) ARU Centro Histórico de Ovar		(3 anos / caducidade)
19	VALE DE CAMBRA				
20	ALJUSTREL		(1) ARU Aljustrel / Avenida 1º Maio - Avenida Alagres		(3 anos / caducidade)
21	ALMODÔVAR		(2) ARU Aljustrel		(3 anos / caducidade)
22	ALVITO		(1) ARU da Vila de Almodôvar		(3 anos / caducidade)
23	BARRANCOS		(1) ARU Freguesia Alvito		(3 anos / caducidade)
24	BEJA		(2) ARU Freguesia Vila Nova da Baronia		(3 anos / caducidade)
25	CASTRO VERDE		(1) ARU Centro Histórico Beja		(3 anos / caducidade)
26	CUBA		(2) ARU Bairro Social Beja		(3 anos / caducidade)
27	FERREIRA DO ALENTEJO		(3) ARU Centro Histórico (II) Beja		(3 anos / caducidade)
28	MÉRTOLA		(1) ARU Vila de Ferreira do Alentejo		(3 anos / caducidade)
29	MOURA		(1) ARU Vila de Mértola		(3 anos / caducidade)
30	ODEMIRA		(2) ARU Mina São Domingos		(3 anos / caducidade)
31	OURIQUE		(1) ARU Zambujeira Mar		(3 anos / caducidade)
32	SERPA		(2) ARU Vila Nova Milfontes		(3 anos / caducidade)
33	VIDIGUEIRA		(3) ARU Sabóia		(3 anos / caducidade)
34	AMARES		(1) ARU Vila Ourique		(3 anos / caducidade)
35	BARCELOS		(1) ARU Centro Histórico Barcelos		(3 anos / caducidade)
36	BRAGA	(1) ARU Braga Sul (2) ARU CH Braga	(2) ARU Nascente Um	ORU SISTEMÁTICA	(3 anos / caducidade)
37	CABEÇEIRAS DE BASTO			ORU SISTEMÁTICA	
38	CELORICO DE BASTO	(1) ARU's Celorico Bastos		ORU SISTEMÁTICA	
39	ESPOSENDE				
40	FAFE				
41	GUIMARÃES		(1) ARU Centro das Taipas		(3 anos / caducidade)
42	POVOA DE LANHOSO		(2) ARU Centro da Cidade		(3 anos / caducidade)
43	TERRAS DE BOURO				
44	VIEIRA DO MINHO				
45	VILA NOVA DE FAMALICÃO		(1) ARU Centro Urbano Vila Nova de Famalicão		(3 anos / caducidade)
46	VILA VERDE				
47	ALFANDEGA DA FE				
48	BRAGANÇA		(1) ARU Centro Histórico de Bragança		(3 anos / caducidade)
49	CARRAZEDA DE ANSIÃES				
50	FREIXO DE ESPADA A CINTA				
51	MACEDO DE CAVALEIROS				
52	MIRANDA DO DOURO				
53	MIRANDELA		(1) ARU Centro Histórico Mirandela		(3 anos / caducidade)
54	MOGADOURO		(2) ARU Vale da Azenha		(3 anos / caducidade)
55	TORRE DE MONCORVO				
56	VILA FLOR				
57	VIMIOSO				
58	VINHAI				
59	BELMONTE				
60	CASTELO BRANCO				
61	COVILHÃ		(1) ARU Centro Urbano Barco		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Centro Urbano Erada		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Centro Urbano Covilhã		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Centro Urbano Aldeia do Souto		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Centro Urbano Unhais da Serra		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU Centro Urbano Coutada		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU Centro Urbano Vale Formoso		(3 anos / caducidade)
			(8) ARU Centro Urbano Aldeia São Francisco de Assis		(3 anos / caducidade)
			(9) ARU Centro Urbano Verdelhos		(3 anos / caducidade)

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
			(10) ARU Centro Urbano Cantar Galo		(3 anos / caducidade)
			(11) ARU Centro Urbano Canhoso		(3 anos / caducidade)
			(12) ARU Centro Urbano Boidobra		(3 anos / caducidade)
			(13) ARU Centro Urbano Sarzedo		(3 anos / caducidade)
			(14) ARU Centro Urbano Peraboa		(3 anos / caducidade)
			(15) ARU Centro Urbano Paul		(3 anos / caducidade)
			(16) ARU Centro Urbano Ferro		(3 anos / caducidade)
			(17) ARU Centro Urbano Orjais		(3 anos / caducidade)
			(18) ARU Centro Urbano Cortes de Meio		(3 anos / caducidade)
			(19) ARU Centro Urbano Casegas		(3 anos / caducidade)
			(20) ARU Centro Urbano Ourondo		(3 anos / caducidade)
			(21) ARU Centro Urbano Teixoso		(3 anos / caducidade)
			(22) ARU Centro Urbano Tortosendo		(3 anos / caducidade)
			(23) ARU Centro Urbano Vila do Carvalho		(3 anos / caducidade)
			(24) ARU Centro Urbano Dominguiso		(3 anos / caducidade)
			(25) ARU Centro Urbano Sobral de São Miguel		(3 anos / caducidade)
			(26) ARU Centro Urbano Peso		(3 anos / caducidade)
			(27) ARU Centro Urbano Vales do Rio		(3 anos / caducidade)
			(28) ARU Centro Urbano São Jorge da Beira		(3 anos / caducidade)
62	FUNDÃO		(1) ARU Zona Antiga do Fundão		ORU SISTEMÁTICA
63	IDANHA-A-NOVA				
64	OLEIROS		(1) ARU Vila de Oleiros		ORU SISTEMÁTICA
65	PENAMACOR				
66	PROENÇA-A-NOVA		(1) ARU Sobreira Formosa		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Poença-a-Nova		(3 anos / caducidade)
67	SERTA				
68	VILA DE REI		(1) ARU Vila de Rei		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Milreu		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Fundada		(3 anos / caducidade)
69	VILA VELHA DE RODÃO				
70	ARGANIL				
71	CANTANHEDE				
72	COIMBRA	(1) ARU Alta Coimbra		ORU SIMPLES	
			(2) ARU Coimbra Baixa		ORU SISTEMÁTICA
			(3) ARU Coimbra Rio		ORU SISTEMÁTICA
73	CONDEIXA-A-NOVA		(1) ARU Centro Urbano Condeixa-a-Nova / Condeixa-a-Velha		(3 anos / caducidade)
74	FIGUEIRA DA FOZ		(1) ARU Núcleo Histórico Buarcos		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Alqueidão		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Zona Antiga		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Vila Maiorca		(3 anos / caducidade)
75	GÓIS				
76	LOUSÃ		(1) ARU Núcleo Histórico da Vila de Lousã		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Área Urbana Central Nascente da Vila de Lousã		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Área Urbana Central Poente da Vila de Lousã		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Fundo de Vila		(3 anos / caducidade)
77	MIRA		(1) ARU Mira		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Praia de Mira		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Barra		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Seixo		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Lentisqueira		(3 anos / caducidade)
78	MIRANDA DO CORVO				
79	MONTEMOR-O-VELHO		(1) ARU Vila Montemor-o-Velho		(3 anos / caducidade)
80	OLIVEIRA DO HOSPITAL				
81	PAMPILHOSA DA SERRA				
82	PENACOVA				
83	PENELA				
84	SOURE		(1) ARU de parte do Centro Urbano da Vila de Soure		(3 anos / caducidade)
85	TÁBUA				
86	VILA NOVA DE POIARES				
87	ALANDROAL				
88	ARRAIÓLOS				
89	BORBA				
90	ESTREMOZ				
91	EVORA				
92	MONTEMOR-O-NOVO		(1) ARU da Avenida/Campo da Feira em Montemor-o-Novo		(3 anos / caducidade)
93	MÓRA		(1) ARU Mora		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Cabeção		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Brotas		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Pavia		(3 anos / caducidade)
94	MOURO				
95	PORTEL				
96	REDONDO		(1) ARU Vila Redondo		(3 anos / caducidade)
97	REGUENGOS DE MONSARAZ		(1) ARU Reguengos Monsaraz		(3 anos / caducidade)
98	VENDAS NOVAS		(1) ARU Vendas Novas		(3 anos / caducidade)
99	VIANA DO ALENTEJO		(1) ARU Viana do Alentejo		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Aguiar		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Alcáçovas		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Viana do Alentejo Poente		(3 anos / caducidade)
100	VILA VIÇOSA		(1) ARU de Vila Viçosa		(3 anos / caducidade)
101	ALBUFEIRA				
102	ALCOUTIM				
103	ALJEZUR				
104	CASTRO MARIM				

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
105	FARO	(1) ARU Vila Adentro do CH Faro		ORU SIMPLES	
		(2) ARU Bairro Ribeirinho		ORU SIMPLES	
106	LAGOA		(3) ARU Mouraria		ORU SIMPLES
107	LAGOS	(1) ARU Cidade de Lagos		ORU SISTEMÁTICA	
108	LOULE		(1) ARU Centro Histórico de Loulé		ORU SIMPLES
109	MONCHIQUE				
110	OLHAO				
111	PORTIMAO		(1) ARU Centro Histórico Portimão		ORU SIMPLES
112	SÃO BRÁS DE ALPORTEL				
113	SILVES				
114	TAVIRA		(1) ARU Cidade de Tavira		ORU SIMPLES
115	VILA DO BISPO				
116	VILA REAL DE SANTO ANTONIO	(1) ARU CH VRSA		ORU SISTEMÁTICA	
117	AGUIAR DA BEIRA		(1) ARU Vila Aguiar da Beira		(3 anos / caducidade)
118	ALMEIDA				
119	CELORICO DA BEIRA				
120	FIGUEIRA DE CASTELO RODRIGO				
121	FORNOS DE ALGODRES				
122	GOUVEIA		(1) ARU Centro Histórico da Cidade de Gouveia e Área envolvente consolidada		(3 anos / caducidade)
123	GUARDA		(1) ARU Centro Urbano Consolidado Cidade da Guarda		(3 anos / caducidade)
124	MANTEIGAS				
125	MEDA				
126	PINHEL				
127	SABUGAL		(1) ARU Zona Antiga Sabugal		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Soito		(3 anos / caducidade)
128	SEIA				
129	TRANCOSO				
130	VILA NOVA DE FOZ CÔA				
131	ALCOBAÇA				
132	ALVAIAZERE				
133	ANSIAO		(1) ARU Ansião		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Avelar		(3 anos / caducidade)
134	BATALHA		(1) ARU Vila da Batalha		(3 anos / caducidade)
135	BOMBARRAL				
136	CALDAS DA RAINHA				
137	CASTANHEIRA DE PÊRA				
138	FIGUEIRO DOS VINHOS				
139	LEIRIA	(1) ARU Cidade de Leiria		ORU SISTEMÁTICA	
			(2) ARU Nossa Senhora Encarnação		(3 anos / caducidade)
140	MARINHA GRANDE		(1) ARU Centro Marinha Grande		(3 anos / caducidade)
141	NAZARÉ				
142	OBIDOS				
143	PEDRÓGÃO GRANDE		(1) ARU_1_Pedrôgrão Grande		(3 anos / caducidade)
144	PENICHE				
145	POMBAL		(1) ARU Zona Central da Cidade de Pombal		(3 anos / caducidade)
146	PORTO DE MÓS				
147	ALENQUER		(1) ARU Alenquer		(3 anos / caducidade)
148	AMADORA				
149	ARRUDA DOS VINHOS		(1) ARU Núcleo Antigo Arruda dos Vinhos		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU zona ribeirinha Rio Grande da Pipa e envolventes		(3 anos / caducidade)
150	AZAMBUJA		(1) ARU_2_Azambuja		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_3_Manique do Intendente		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_1_Azambuja		ORU SISTEMÁTICA
151	CADAVAL		(1) ARU Cadaval		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Adão Lobo		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Alguber		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Cercal		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Chão de Sap/Casal Cabreiro/Casais Montejunto		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU Figueiros		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU Painho		(3 anos / caducidade)
			(8) ARU Peral		(3 anos / caducidade)
			(9) ARU Pêro-Moniz		(3 anos / caducidade)
			(10) ARU Vermelha		(3 anos / caducidade)
			(11) ARU Vilar		(3 anos / caducidade)
			(12) ARU Rua S. Sebastião		(3 anos / caducidade)
			(13) ARU Estrada dos Lavradores		(3 anos / caducidade)
			(14) ARU Venda do Freixo / Torre		(3 anos / caducidade)
			(15) ARU Casas da Serra		(3 anos / caducidade)
			(16) ARU Casal de S. Simão / Casal do Castelhana / Casais Coqueira		(3 anos / caducidade)
			(17) ARU Casal Gaiolas		(3 anos / caducidade)
			(18) ARU Casais da Portela / Casal Cesteiro / Casal dos Chães		(3 anos / caducidade)
			(19) ARU Casal da Aboboreira		(3 anos / caducidade)
			(20) ARU Alto da Aboboreira		(3 anos / caducidade)
			(21) ARU Casal Concelho		(3 anos / caducidade)
			(22) ARU Boiça do Louro		(3 anos / caducidade)
			(23) ARU Casal do Bagucho / Casal do Cavaco		(3 anos / caducidade)
			(24) ARU Vale Canada		(3 anos / caducidade)
			(25) ARU Dagorda		(3 anos / caducidade)
			(26) ARU Casal das Lameiras		(3 anos / caducidade)
			(27) ARU Casal da Boavista		(3 anos / caducidade)
			(28) ARU Areeiro		(3 anos / caducidade)
			(29) ARU Boiça		(3 anos / caducidade)
			(30) ARU Casas da Olaria		(3 anos / caducidade)
			(31) ARU Casal Valverde		(3 anos / caducidade)

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
			(32) ARU Charco		(3 anos / caducidade)
			(33) ARU D. Durão		(3 anos / caducidade)
			(34) ARU Lamas / Casal Velho / Casalinho		(3 anos / caducidade)
			(35) ARU Murteira		(3 anos / caducidade)
			(36) ARU Póvoa		(3 anos / caducidade)
			(37) ARU Pragança		(3 anos / caducidade)
			(38) ARU Rameleira		(3 anos / caducidade)
			(39) ARU Rocha Forte		(3 anos / caducidade)
			(40) ARU S. Salvador / Espinheira		(3 anos / caducidade)
			(41) ARU Ventosa / Correeira		(3 anos / caducidade)
			(42) ARU Vila Nova / Arrabalde		(3 anos / caducidade)
			(43) ARU Avenal		(3 anos / caducidade)
			(44) ARU Palhais		(3 anos / caducidade)
			(45) ARU Pereiro		(3 anos / caducidade)
			(46) ARU Tojeira		(3 anos / caducidade)
			(47) ARU Rechaldeira		(3 anos / caducidade)
			(48) ARU Arneiro		(3 anos / caducidade)
			(49) ARU Alto do Bacalhau		(3 anos / caducidade)
			(50) ARU Quinta da Floresta		(3 anos / caducidade)
			(51) ARU Casal do Forno		(3 anos / caducidade)
			(52) ARU Martim-Joanes		(3 anos / caducidade)
			(53) ARU Vale Francas		(3 anos / caducidade)
			(54) ARU Barreiras/Casais da Cruz/Caniço		(3 anos / caducidade)
			(55) ARU Casais do Peral		(3 anos / caducidade)
			(56) ARU Quinta de Santo António		(3 anos / caducidade)
			(57) ARU Sobreira		(3 anos / caducidade)
			(58) ARU Quinta de Vale de Freixo		(3 anos / caducidade)
152	CASCAIS				
153	LISBOA	(1) ARU Lisboa		ORU SIMPLES	
			(2) ARU Santa Clara		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Vale de Chelas		(3 anos / caducidade)
154	LOURES	(1) ARU Moscavide		ORU SIMPLES	
		(2) ARU Sacavém		ORU SIMPLES	
			(3) ARU Centro São João da Talha		ORU SIMPLES
			(4) ARU Vale Figueira		ORU SIMPLES
			(5) ARU Freixial		ORU SIMPLES
			(6) ARU Camarate		ORU SIMPLES
			(7) ARU Zambujal		ORU SIMPLES
			(8) ARU Bairro Operário		ORU SIMPLES
			(10) ARU Bucelas		ORU SIMPLES
			(11) ARU Fanhões		ORU SIMPLES
			(12) ARU Cabeço Montachique		ORU SIMPLES
			(13) ARU Santo Antão Tojal		ORU SIMPLES
			(14) ARU Pinheiro Loures		ORU SIMPLES
			(15) ARU Bobadela		ORU SIMPLES
			(16) ARU Santo Iria Azóia		ORU SIMPLES
			(17) ARU Centro Loures		ORU SIMPLES
			(18) ARU Pintéus		ORU SIMPLES
			(19) ARU Lousa		ORU SIMPLES
			(20) ARU Igreja Matriz		ORU SIMPLES
			(21) ARU Frielas		ORU SIMPLES
			(22) ARU Apelação		ORU SIMPLES
			(23) ARU Unhos		ORU SIMPLES
			(24) ARU Prior Velho		ORU SIMPLES
155	LOURINHA				
156	MAFRA		(1) ARU Acesso Sul Vila de Mafra		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Centro Ericeira		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Vila Velha Mafra		(3 anos / caducidade)
157	OEIRAS				
158	SINTRA		(1) ARU CH Sintra		ORU SISTEMATICA
			(2) ARU Mem Martins - Rio Moura		ORU SISTEMATICA
			(3) ARU Agualva		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Queluz-Belas		(3 anos / caducidade)
159	SOBRAL DE MONTE AGRADO				
160	TORRES VEDRAS		(1) ARU CH Torres Vedras		ORU SISTEMATICA
			(2) ARU Boavista/Olheiros		ORU SISTEMATICA
161	VILA FRANCA DE XIRA				
162	ALTER DO CHÃO				
163	ARRONCHES				
164	AVIS	(1) ARU Avis		ORU SISTEMATICA	
165	CAMPO MAIOR				
166	CASTELO DE VIDE		(1) ARU Castelo de Vide		(3 anos / caducidade)
167	CRATO				
168	ELVAS		(1) ARU Centro Histórico Elvas		(3 anos / caducidade)
169	FRONTEIRA				
170	GAVIAO				
171	MARVÃO				
172	MONFORTE		(1) ARU Zona Sudeste e Acesso Tapadão		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Freguesia Monforte		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Centro Histórico Monforte		(3 anos / caducidade)
173	NISA		(1) ARU Centro Histórico Nisa		ORU SISTEMATICA
			(2) ARU Mercado Municipal de Nisa e Áreas Envolventes		ORU SISTEMATICA
174	PONTE DE SOR		(1) ARU Ponte de Sor		(3 anos / caducidade)
175	PORTALEGRE	(1) ARU CH Portalegre		ORU SIMPLES	
			(1) ARU Alegrete		(3 anos / caducidade)
			(1) ARU Souzel		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Cano		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Freguesia Casa Branca		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Freguesia Santo Amaro		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Tapada da Portagem		(3 anos / caducidade)
			(1) ARU Cidade de Amarante		(3 anos / caducidade)
177	AMARANTE				
178	BAIAO				
179	FELGUEIRAS				
180	GONDOMAR				
181	LOUSADA				
182	MAIA		(1) ARU Centro de Maia		(3 anos / caducidade)

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
183	MARCO DE CANAVESSES		(1) ARU Centro Urbano Marco de Canaveses		(3 anos / caducidade)
184	MATOSINHOS				
185	PAÇOS DE FERREIRA				
186	PARÉDES				
187	PENAFIEL				
188	PORTO	(1) ARU CH Porto		ORU SISTEMÁTICA	
			(2) ARU Aliados		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Cedofeita		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Bonfim		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Miragaia		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU Santos Pousada		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU Lapa		(3 anos / caducidade)
			(8) ARU Campanhã - Estação		(3 anos / caducidade)
189	POVOA DO VARZIM				
190	SANTO TIRSO		(1) ARU Santo Tirso		(3 anos / caducidade)
191	VALONGO		(1) ARU Eixo Antigo de Valongo		(3 anos / caducidade)
192	VILA DO CONDE				
193	VILA NOVA DE GAIA		(1) ARU CH Vila Nova Gaia		(3 anos / caducidade)
194	ABRANTES		(1) ARU CH Abrantes		(3 anos / caducidade)
195	ALCANENA		(1) ARU Alcanena		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Minde		(3 anos / caducidade)
196	ALMEIRIM		(1) ARU_1_Almeirim		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_3_Fazendas de Almeirim		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_2_Almeirim		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU_4_Benfica do Ribatejo		(3 anos / caducidade)
197	ALPIARÇA		(1) ARU_1_Alpiarça		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_2_Alpiarça		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_3_Alpiarça		(3 anos / caducidade)
198	BENAVENTE		(1) ARU_1_Benavente		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_2_Samora Correia		(3 anos / caducidade)
199	CARTAXO		(1) ARU_1_Cartaxo		ORU SISTEMÁTICA
			(2) ARU_3_Cartaxo		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_2_Cartaxo		ORU SISTEMÁTICA
			(4) ARU_4_Cartaxo		(3 anos / caducidade)
200	CHAMUSCA		(1) ARU_1_Chamusca		ORU SISTEMÁTICA
			(2) ARU_2_Chamusca		ORU SISTEMÁTICA
			(3) ARU_3_Chamusca		(3 anos / caducidade)
201	CONSTANCIA				
202	CORUCHE		(1) ARU_2_Bairro Alegre/Av.Sorrata/Av.Castelo		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_1_CH Coruche		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_4_Santo Antonino Norte		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU_5_Vila do Couço		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU_3_Bairro Novo		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU_6_Alto dos Passarinhos		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU_7_Vila Nova Erra		(3 anos / caducidade)
203	ENTRONCAMENTO				
204	FERREIRA DO ZÉZERE				
205	GOLEGA		(1) ARU_1_Golegã Oeste		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_2_Golegã Este		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_3_Golegã Azinhaga		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU_4_Golegã Azinhaga		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU_5_São Caetano		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU_6_Golegã Centro		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU_7_Pombalinho		(3 anos / caducidade)
206	MAÇAO				
207	RIO MAIOR		(1) ARU_1_Rio Maior		ORU SISTEMÁTICA
			(2) ARU_2_Rio Maior		ORU SISTEMÁTICA
208	SALVATERRA DE MAGOS		(1) ARU_2_Salvaterra de Magos		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU_3_Glória do Ribatejo		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU_4_Glória do Ribatejo		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU_1_Salvaterra de Magos		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU_6_Marinhas		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU_5_Muge		(3 anos / caducidade)
209	SANTARÉM	(1) ARU Ribeira de Santarém e Alfange		ORU SISTEMÁTICA	
			(2) ARU Planalto de Santarém		(3 anos / caducidade)
210	SARDOAL		(1) ARU Sardoal		(3 anos / caducidade)
211	TOMAR		(1) ARU de Tomar		(3 anos / caducidade)
212	TORRES NOVAS				
213	VILA NOVA DA BARQUINHA	(1) ARU Zona Baixa VNB (2) ARU Zona Baixa Tancos		ORU SIMPLES ORU SIMPLES	
			(3) ARU Moita Norte		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Atalaia		(3 anos / caducidade)
214	OURÉM	(5) ARU Fátima		ORU SISTEMÁTICA	
215	ALCACER DO SAL		(6) ARU Centro Histórico Alcácer do Sal		(3 anos / caducidade)
216	ALCOCHETE				
217	ALMADA	(1) ARU Cacilhas (2) ARU Trafaria (3) ARU Almada		ORU SIMPLES ORU SIMPLES ORU SIMPLES	
			(4) ARU Cova da Piedade		ORU SIMPLES
			(5) ARU Pragal		ORU SIMPLES
			(6) ARU Monte da Caparica		ORU SIMPLES
218	BARREIRO	(1) ARU Barreiro Antigo		ORU SISTEMÁTICA	
			(2) ARU Concelho de Barreiro		ORU SIMPLES
219	GRANDOLA		(1) ARU Aldeia Melides		ORU SIMPLES
			(2) ARU Vila de Grândola		ORU SIMPLES
220	MOITA		(1) ARU Alhos Vedros		(3 anos / caducidade)
221	MONTIJO		(1) ARU Cidade de Montijo		(3 anos / caducidade)
222	PALMELA				
223	SANTIAGO DO CACÉM		(1) ARU Sudeste de Vila Nova de Santo André (Bairros dos Serrões, Pinhal e Flores)		(3 anos / caducidade)
224	SEIXAL		(1) ARU Amora (2) ARU Arrentela (3) ARU Paio Pires (4) ARU Seixal		ORU SIMPLES ORU SIMPLES ORU SIMPLES ORU SIMPLES
225	SESIMBRA		(1) ARU Vila de Sesimbra		(3 anos / caducidade)

Reabilitação Urbana: uma prática (de)corrente

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana e a sua aplicação - da instrumentação à intervenção

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
226	SETÚBAL		(1) ARU Setúbal		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Azeitão		(3 anos / caducidade)
227	SINES	(1) ARU CH Sines		ORU SIMPLES	
		(2) ARU Bairro 1º Maio/Bairro Soeiro Pereira Gomes		ORU SIMPLES	
			(3) ARU Zona da Floresta		(3 anos / caducidade)
228	ARCOS DE VALDEVEZ		(1) ARU Centro Histórico de Arcos de Valdevez		(3 anos / caducidade)
229	CAMINHA		(1) ARU Centro Histórico Caminha		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Sandia - Vila Praia de Ancora		(3 anos / caducidade)
230	MELGAÇO				
231	MONÇÃO		(1) ARU Monção		(3 anos / caducidade)
232	PARÉDES DE COURA				
233	PONTE DA BARCA				
234	PONTE DE LIMA	(1) ARU Ponte de Lima		ORU SISTEMÁTICA	
235	VALENÇA				
236	VIANA DO CASTELO		(1) ARU CH Viana Castelo		(3 anos / caducidade)
237	VILA NOVA DE CERVEIRA		(1) ARU Vila Nova de Cerveira		(3 anos / caducidade)
238	ALIJO				
239	BOTICAS				
240	CHAVES		(1) ARU CH Chaves		ORU SISTEMÁTICA
241	MESÃO FRIO				
242	MONDIM DE BASTOS				
243	MONTALEGRE				
244	MURÇA				
245	PESO DA RÉGUA				
246	RIBEIRA DE PENÁ				
247	SABROSA				
248	SANTA MARTA DE PENAGUIÃO				
249	VALPAÇOS				
250	VILA POÇA DE AGUIAR				
251	VILA REAL		(1) ARU CH Vila Real		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Bairro S. Vicente Paulo		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Bairro DR. Francisco Sá Carneiro		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Bairro Laverqueira		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Bairro Vila Nova		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU Bairro Parada Cunhos		(3 anos / caducidade)
252	ARMAMAR				
253	CARREGAL DO SAL				
254	CASTRO DE DAIRE				
255	CINFAES				
256	LAMEGO		(1) ARU Seara		(3 anos / caducidade)
			(2) ARU Almacave		(3 anos / caducidade)
			(3) ARU Bairro do Castelo		(3 anos / caducidade)
			(4) ARU Se		(3 anos / caducidade)
			(5) ARU Bairro da Ponte		(3 anos / caducidade)
			(6) ARU Alvorções		(3 anos / caducidade)
			(7) ARU Fafel		(3 anos / caducidade)
257	MANGUALDE				
258	MOIMENTA DA BEIRA				
259	MORTAGUA				
260	NELAS				
261	OLIVEIRA DE FRADES		(1) ARU Vila Oliveira de Frades		(3 anos / caducidade)
262	PENALVA DO CASTELO				
263	PENEDONO		(1) ARU de Penedono		(3 anos / caducidade)
264	RESENDE				
265	SANTA COMBA DÃO				
266	SÃO JOÃO DA PESQUEIRA				
267	SÃO PEDRO DO SUL		(1) ARU São Pedro do Sul		(3 anos / caducidade)
268	SATÓ				
269	SERNANCELHE		(1) ARU Centro Urbano de Sernancelhe		(3 anos / caducidade)
270	TABUADO				
271	TAROUCA				
272	TONDELA		(1) ARU Caramulo		(3 anos / caducidade)
273	VILA NOVA DE PAIVA				
274	VISEU		(1) ARU Centro Histórico, Ribeira, Cava de Viriato e Bairro Municipal de Viseu		(3 anos / caducidade)
275	VOUZELA				
276	ANGRA DO HEROÍSMO				
277	CALHETA (SÃO JORGE)				
278	SANTA CRUZ DA GRACIOSA				
279	VELAS				
280	PRAIA DA VITÓRIA				
281	CORVO				
282	HORTA				
283	LAJES DAS FLORES				
284	LAJES DO PICO				
285	MADALENA				
286	SANTA CRUZ DAS FLORES				
287	SÃO ROQUE DO PICO				
288	LAGOA (AÇORES)				
289	NORDESTE				
290	PONTA DELGADA				
291	POVOAÇÃO				
292	RIBEIRA GRANDE		(1) ARU Zona Histórica Ribeira Grande		(3 anos / caducidade)
293	VILA FRANCA DO CAMPO				
294	VILA DO PORTO				
295	CALHETA				
296	CÂMARA DE LOBOS				
297	FUNCHAL		(1) ARU Centro Histórico do Funchal		(3 anos / caducidade)
298	MACHICO				
299	PONTA DO SOL				
300	PORTO MONIZ				
301	PORTO SANTO				
302	RIBEIRA BRAVA				
303	SANTA CRUZ				
304	SANTANA				
305	SÃO VICENTE				
306	VIZELA				

MUNICÍPIO		ARU		ORU	
		DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08	DL307/2009, 23-10	L32/2012, 14-08
307	TROFA		(1) ARU Núcleo Central da Cidade de Trofa		(3 anos / caducidade)
308	ODIVELAS	(1) ARU Vertente Sul de Odivelas		ORU SISTEMÁTICA	
			(2) Bairro Olival do Pancas		(3 anos / caducidade)

CONTABILIZAÇÃO FINAL	TOTAL MUNICÍPIOS COM ARU	ARU'S (1ª GERAÇÃO)	ARU'S (2ª GERAÇÃO)	TIPOS DE ORU'S (1ª GERAÇÃO)	TIPOS DE ORU'S (2ª GERAÇÃO) /CADUCIDADE
	124	27	331	ORU SIMPLES 14	ORU SIMPLES 35
				ORU SISTEMÁTICA 13	ORU SISTEMÁTICA 18
					3 ANOS/CADUCIDADE 278

	MUNICÍPIOS 124	ARU'S 358	ORU'S 27 + 53= 80
			ORU'S SIMPLES 14+35= 49
			ORU'S SISTEMÁTICAS 13+18 = 31
			3 ANOS/CADUCIDADE 278

Obs.: O levantamento das ARU's (RJRJ) reporta-se ao período: 23 dezembro/2009 a 16 julho/2015.

Fontes:

- <http://www.portalhabitacao.pt>

- <http://www.dre.pt>

- <http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

A.III.5 | ARU's - Quantificação das ARU's (RJRU) / relação por anos (2009-2015)

[illegible]

Obs.: O levantamento das ARU's (RJRU) reporta-se ao período: 23 dezembro/2009 a 16 julho/2015.

Fontes:

- <http://www.portalhabitacao.pt>
- <http://www.dre.pt>

A.III.6 | Mapa de Localização das SRU's

- Constituídas (Município / Estado)
- Constituídas (Municipal) / Outras entidades (Reabilitação Urbana) ativas / extintas - sem atividade

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

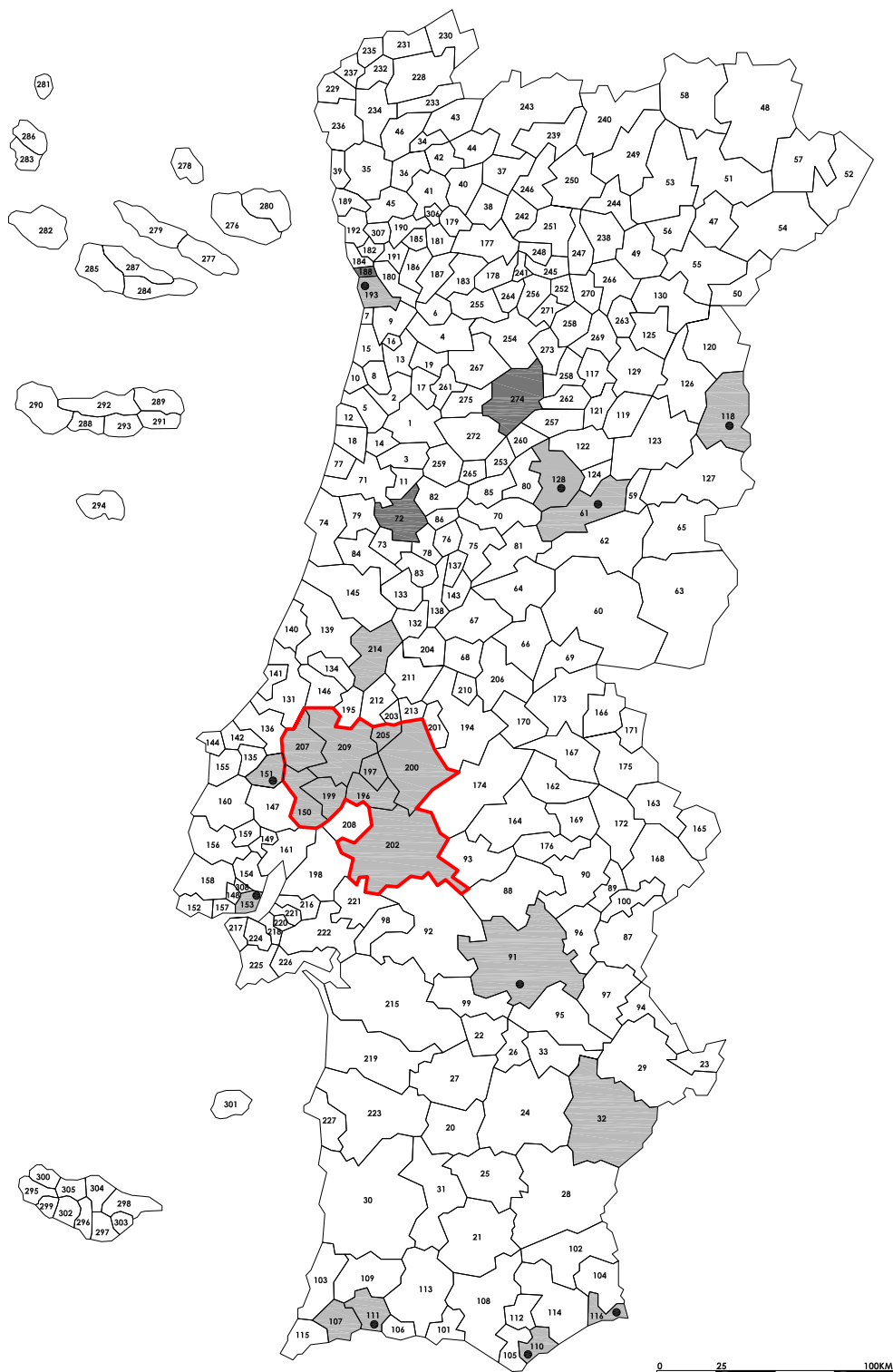
DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série Nº206* (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série Nº157* (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada nos anexos A.III.1.1 / A.III.1.2



LEGENDA: SRU's / OUTRAS ENTIDADES

A.III.6

- CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO/ ESTADO)
- CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) / OUTRAS ENTIDADES - ATIVAS
- CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) - EXTINTAS / OUTRAS ENTIDADES

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.7 Mapa de Localização - ACRRU's

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

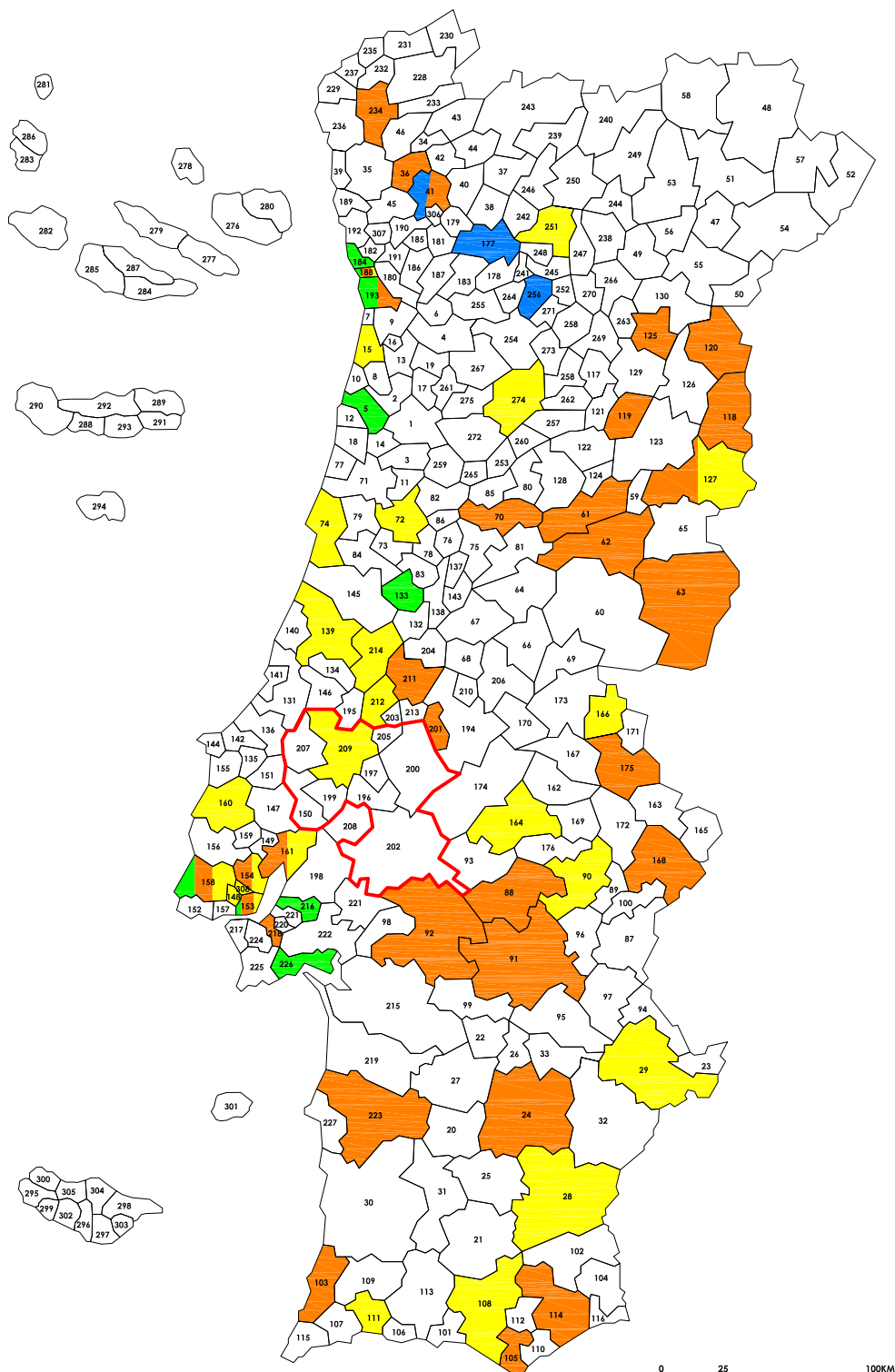
DECRETO-LEI Nº794/76 - *D.R. I Série* Nº259 (5-11-1976); p.2517-2524.
Aprova a política de solos.

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada no anexo A.III.2



LEGENDA: ACRRU's (1979-2009)

A.III.7

1976 - 1979

1980 - 1989

1990 - 1999

2000 - 2009

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.8 Mapa de Localização - ARU's (REARU/EBF)

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana
- Art.º82 da Lei nº67-A/2007, 31 de dezembro (OE 2008)

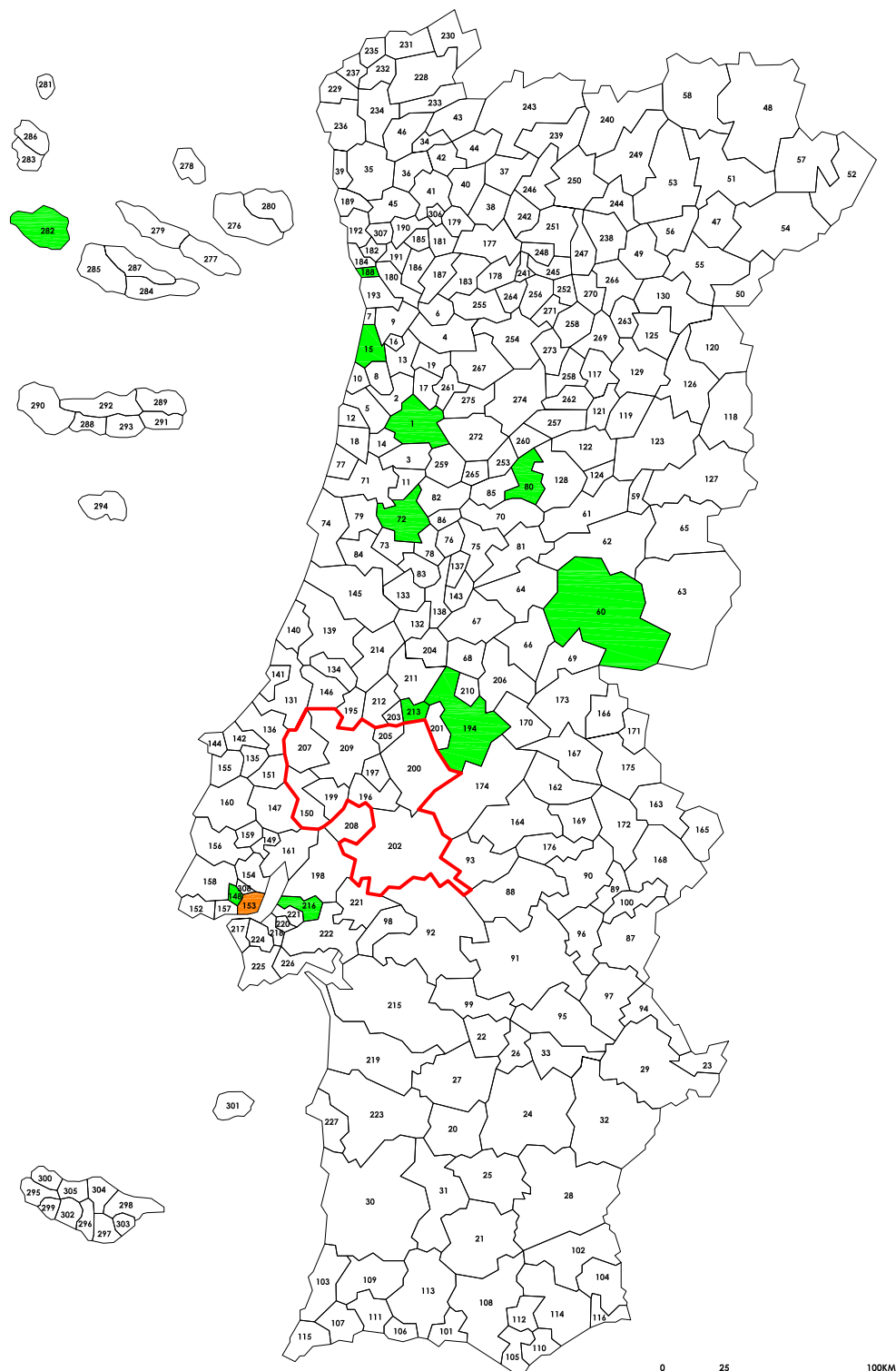
Estatuto dos Benefícios Fiscais (Aditamento)
- Art.º99 da Lei nº64 - A/2008, 31 de dezembro (OE 2009)
(Aditados os Art.º70 e 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada no anexo A.III.3



LEGENDA: ARU's (REARU/EBF) (2008-2009)

A.III.8

■ ARU's (REARU/EBF) não classificadas como ACRRU (2008) / (2009)

■ ACRRU's declaradas ARU's (REARU/EBF) (2009)

— DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.9 Mapa de Localização - ARU's (RJRU)

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

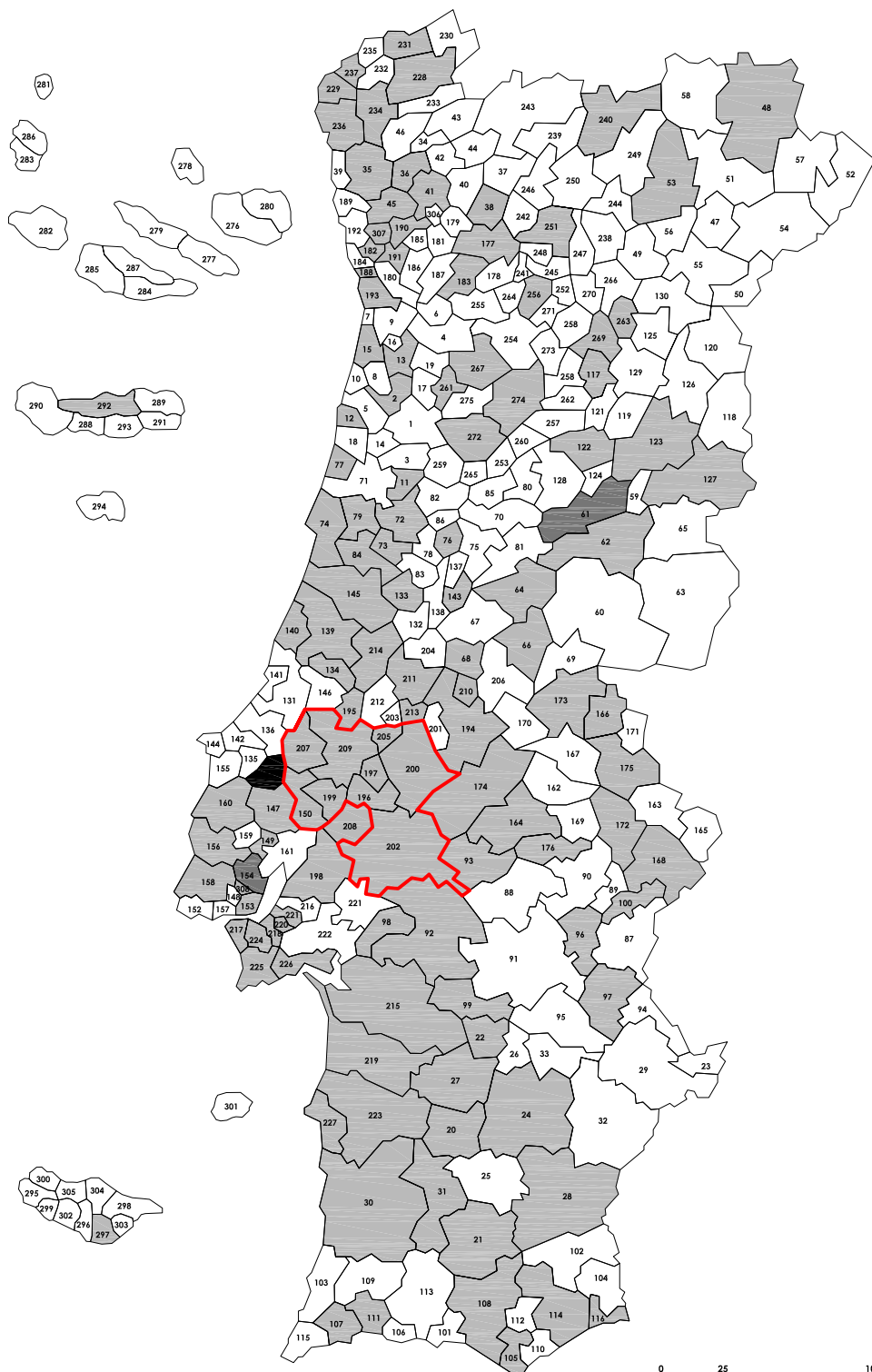
LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

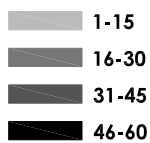
- Tendo em consideração a incidência territorial da aplicação do RJRU, verifica-se pelo Mapa_A.III.9 que existe uma maior concentração de ARU's nas zonas centro/litoral e sul /litoral.

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada no anexo A.III.4



LEGENDA: ARU's (RJRU) (DEZ.2009 - JUL.2015)

A.III.9



DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

0 25 100KM

A.III.10	Mapa de Localização - ARU's (RJRU): 1ª geração / 2ª geração
----------	-------------------------------------------------------------

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

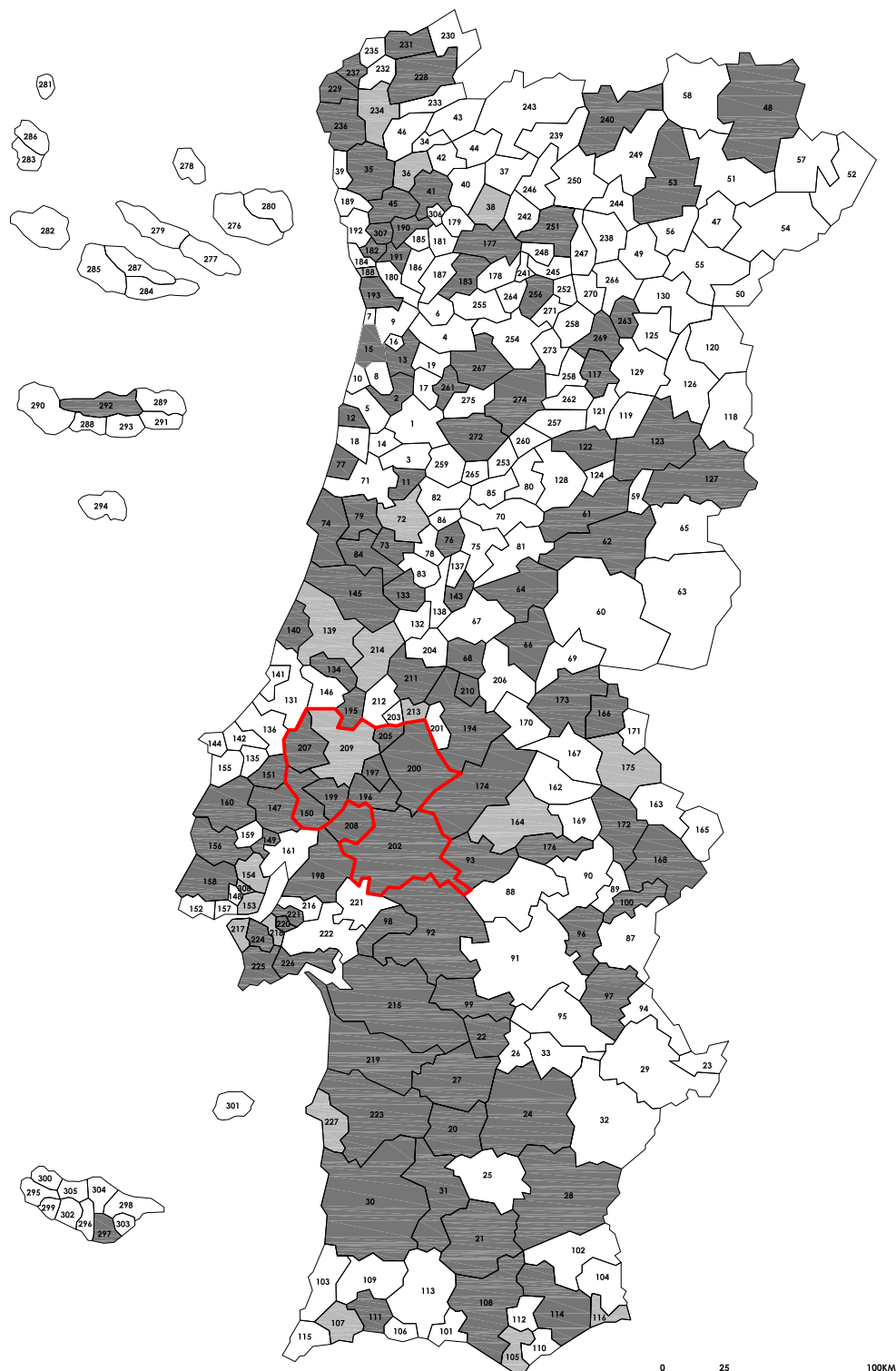
LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.

Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

- Tendo em consideração a incidência territorial da aplicação do RJRU, mais especificamente na diferenciação das ARU's 1ª geração (DL307/2009) e ARU's 2ª geração (L32/2012), verifica-se pelo Mapa_A.III.10 que existe uma maior ocorrência de ARU's 2ª geração.

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada no anexo A.III.4



LEGENDA: ARU's (RJRU) (DEZ.2009 - JUL.2015)

A.III.10

ARU's 1ª GERAÇÃO

ARU's 2ª GERAÇÃO

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.11 Mapa de Localização - ARU's (RJRU) - ORU's SIMPLES / ORU's SISTEMÁTICAS - (3 anos /caducidade)

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

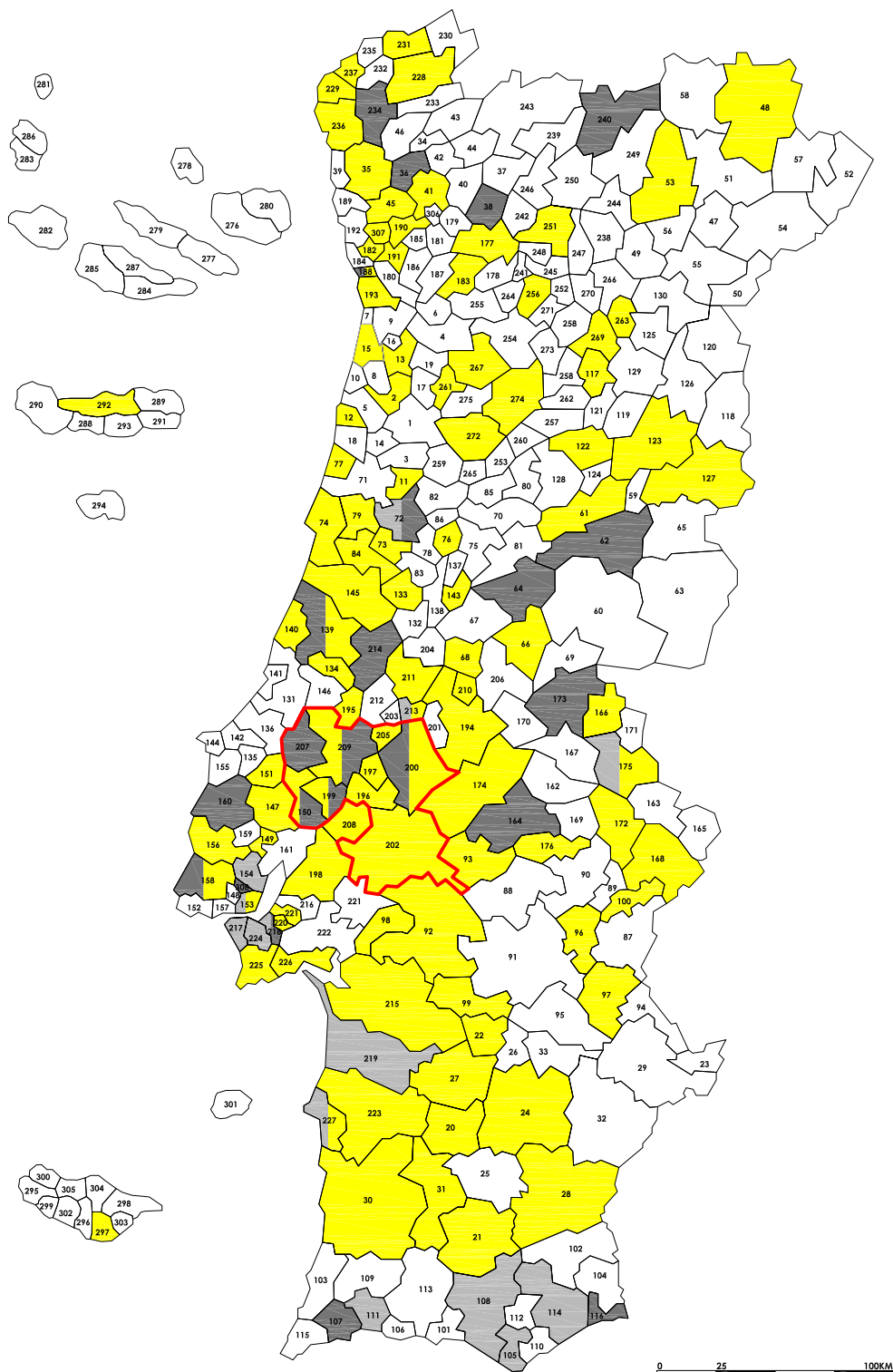
LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações

- Tendo em consideração a incidência territorial da aplicação do RJRU, mais especificamente na diferenciação da fase de implementação/execução das ARU's/ORU's aprovadas, sob publicação em Diário da República, verifica-se pelo Mapa_A.III.11 que existe uma maior ocorrência da remissão para os "3 anos/caducidade".

Desta forma, constata-se que apesar do já elevado registo de ARU's, não existe uma relação diretamente proporcional à efetiva operacionalização das ORU's e respetiva execução.

- Deverá ser feita a articulação com a leitura quantitativa efetuada no anexo A.III.4



LEGENDA: ARU's (RJR) (DEZ.2009 - JUL.2015)

A.III.11

- (ARU's) ORU's SIMPLES
- (ARU's) ORU's SISTEMÁTICAS
- (ARU's) 3 ANOS/CADUCIDADE

ORU's

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.12 Mapa de Sobreposição - ACRRU's + SRU's / OUTRAS ENTIDADES

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

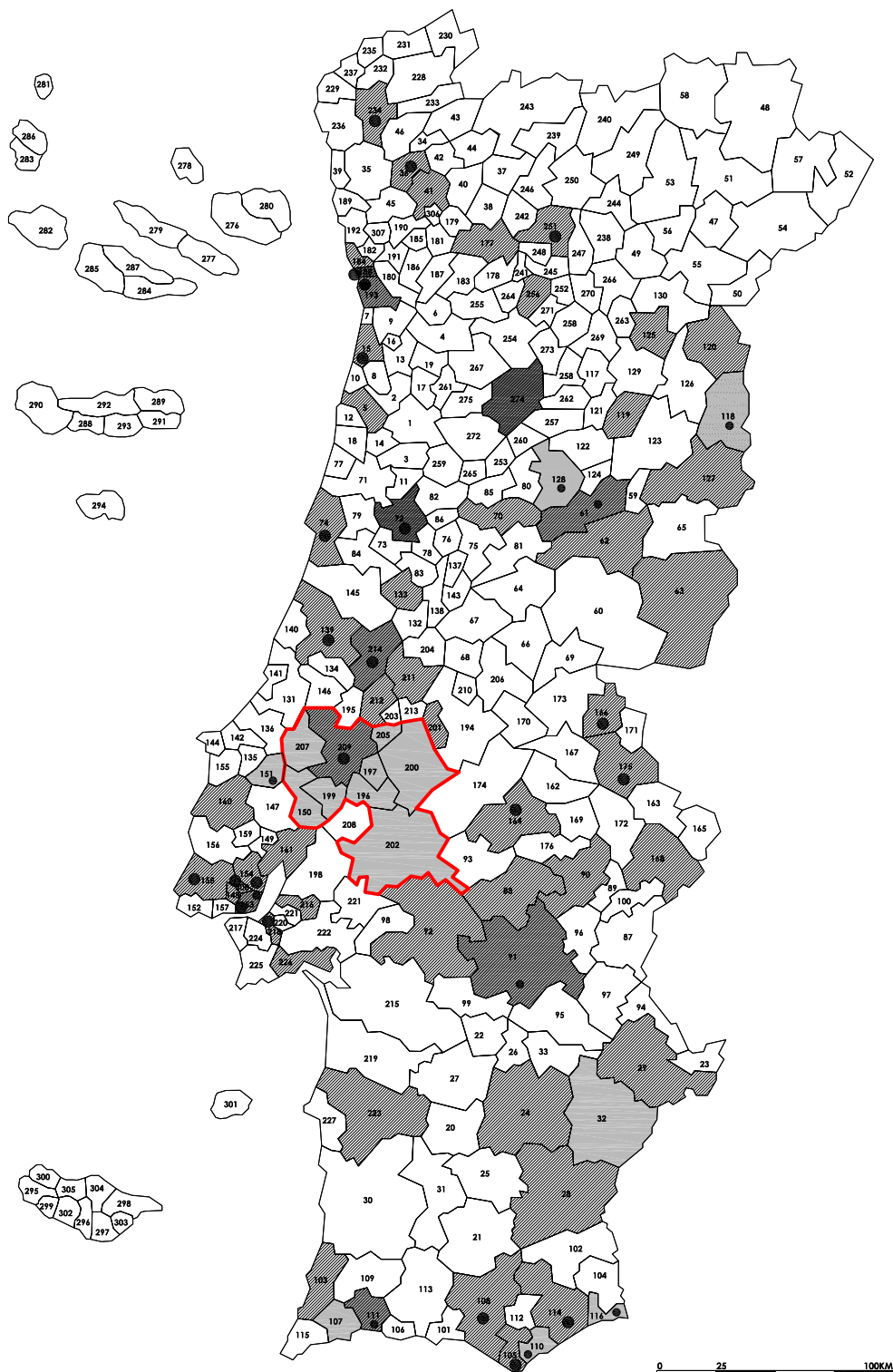
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

DECRETO-LEI Nº794/76 - *D.R. I Série Nº259* (5-11-1976); p.2517-2524.
Aprova a política de solos.

III. Observações



LEGENDA: SOBREPOSIÇÃO - ACRRU's+ SRU's/OUTRAS ENTIDADES

A.III.12

1976 - 2009 (ACRRU)

● ACRRU's / conversão e/ou limites com ARU (RJRU)

CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO/ ESTADO)

CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) / OUTRAS ENTIDADES - ATIVAS

● CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) - EXTINTAS / OUTRAS ENTIDADES

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

A.III.13	Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + SRU's / OUTRAS ENTIDADES
----------	----------------------------------------------------------------

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

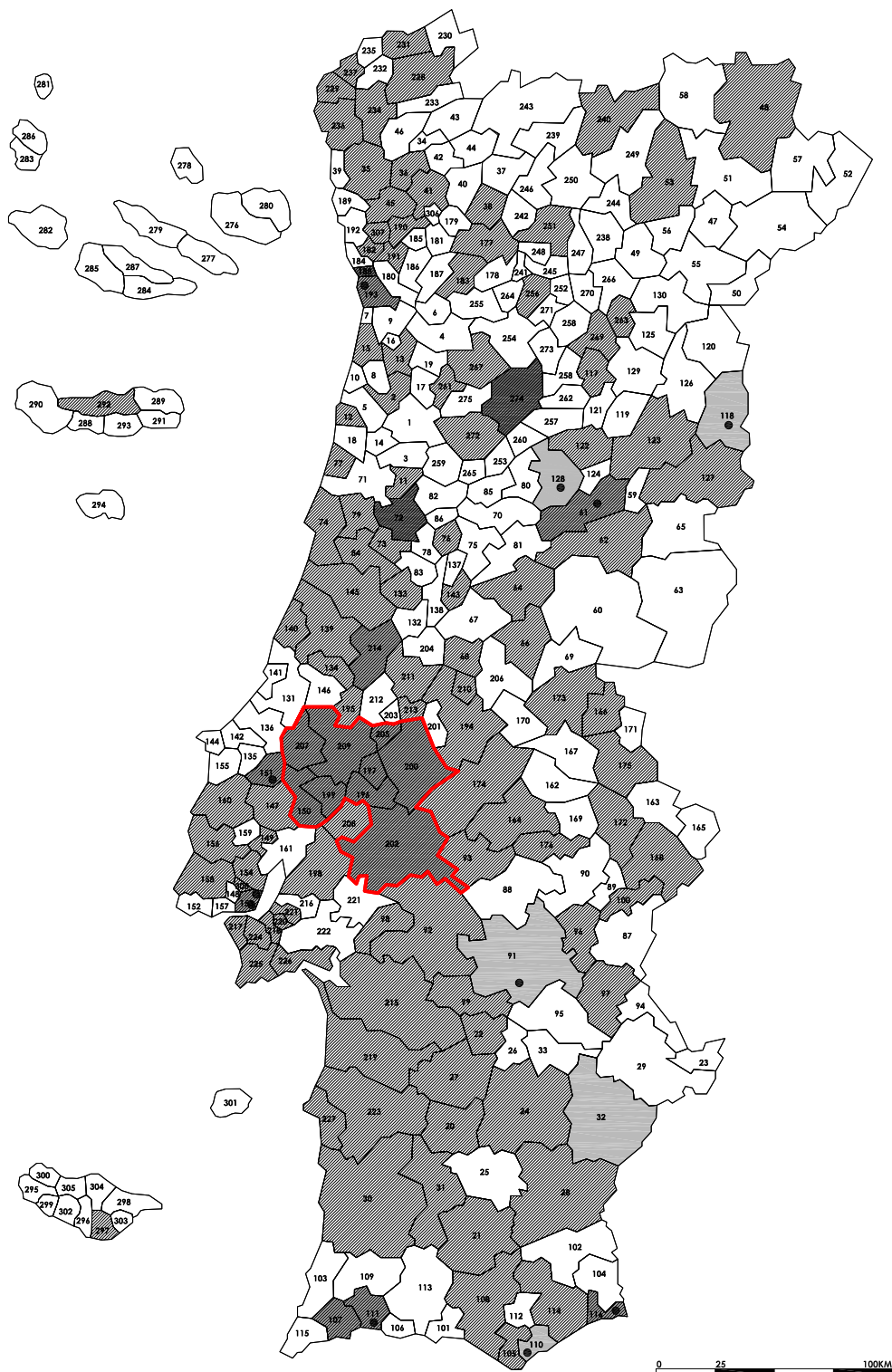
II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº104/2004 - *D.R. I Série - A Nº107* (07-05-2004); p.2920-2929.
Aprova o Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série Nº206* (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série Nº157* (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações



LEGENDA: SOBREPOSIÇÃO - ARU's (RJRU)+ SRU's/OUTRAS ENTIDADES

A.III.13

ARU's (RJRU)

CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO/ ESTADO)

CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) / OUTRAS ENTIDADES - ATIVAS

CONSTITUÍDAS_SRU's (MUNICÍPIO) - EXTINTAS / OUTRAS ENTIDADES

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

MAPA DE MUNICÍPIOS: INE

A.III.14	Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ACRRU's
----------	-----------------------------------------------

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

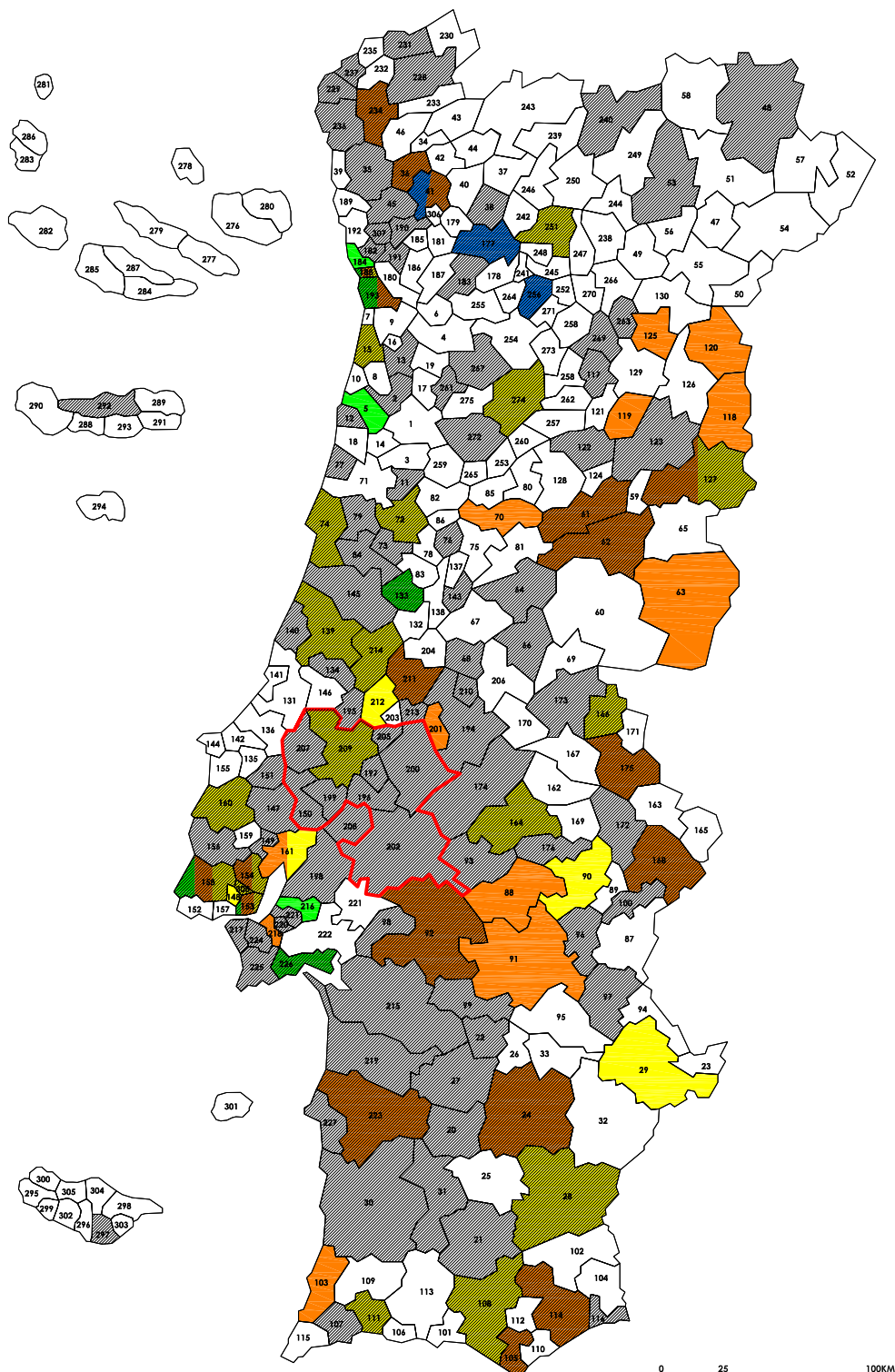
II. Enquadramento legal

DECRETO-LEI Nº794/76 - *D.R. I Série* Nº259 (5-11-1976); p.2517-2524.
Aprova a política de solos.

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações



LEGENDA: SOBREPOSIÇÃO - ARU's (RJRU) + ACRRU's

A.III.14

ARU's (RJRU)

1976 - 1979

1980 - 1989

1990 - 1999

2000 - 2009

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

MAPA DE MUNICÍPIOS: INE

A.III.15	Mapa de Sobreposição - ARU's (RJRU) + ARU's (REARU/EBF)
----------	---------------------------------------------------------

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

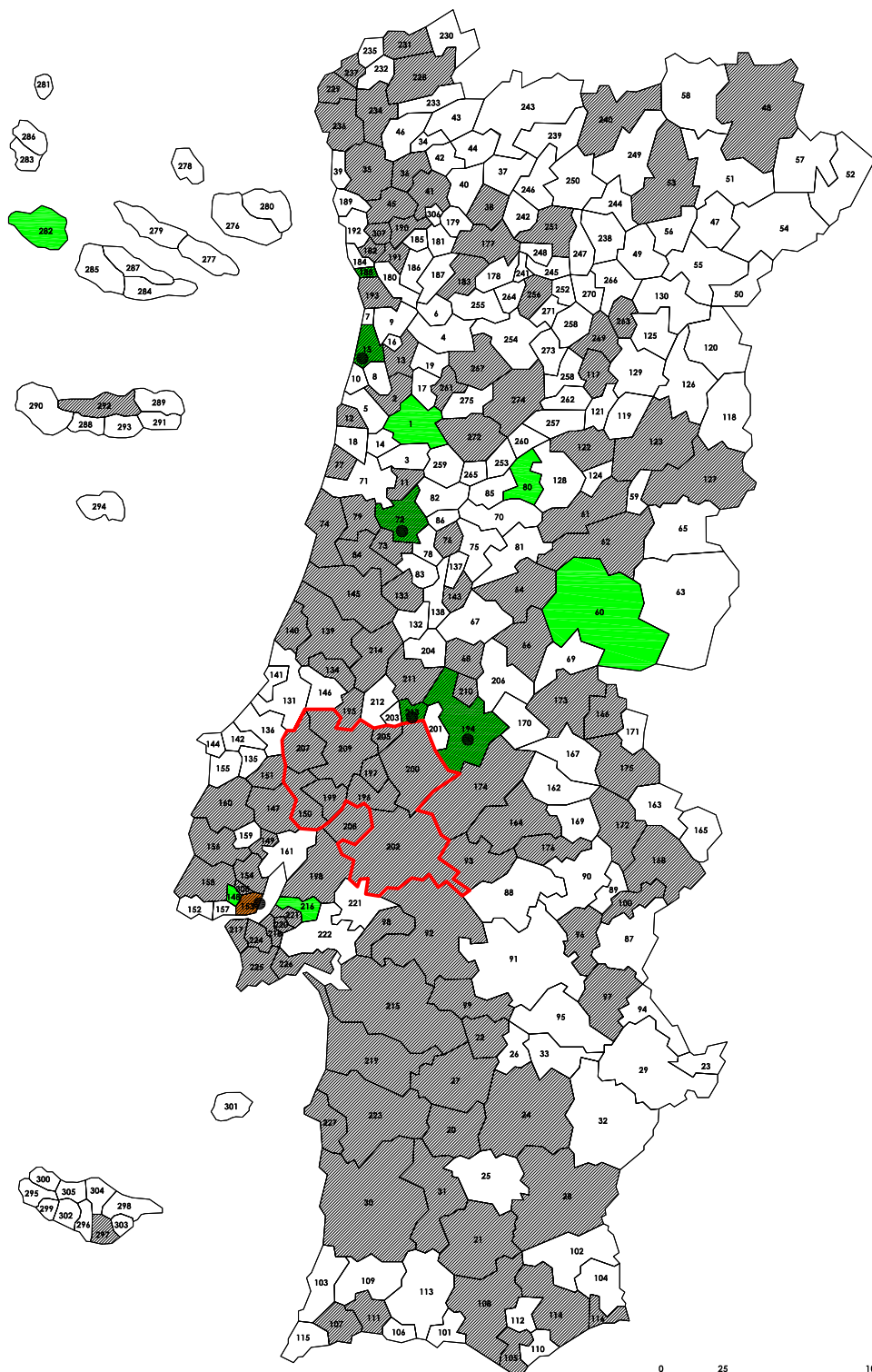
Regime Extraordinário de Apoio à Reabilitação Urbana
- Art.º82 da Lei nº67-A/2007, 31 de dezembro (OE 2008)

Estatuto dos Benefícios Fiscais (Aditamento)
- Art.º99 da Lei nº64 - A/2008, 31 de dezembro (OE 2009)
(Aditados os Art.º70 e 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais)

DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

LEI Nº32/2012 - *D.R. I Série* Nº157 (14-8-2012); p.4452-4483.
Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.ª alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana.

III. Observações



LEGENDA: SOBREPOSIÇÃO - ARU's (RJRU) + ARU's (REARU/EBF)

A.III.15

ARU's (RJRU)

● ARU's (RJRU) - limites com ARU (ERARU/EBF)

ARU's (REARU/EBF) não classificadas como ACRRU (2008) / (2009)

ACRRU's declaradas ARU's (REARU/EBF) (2009)

DELIMITAÇÃO DE SRU INTERMUNICIPAL (LEZIRIA DO TEJO, SRU)

COMPLEMENTO Fichas de caracterização - (27) ARU's (1ª Geração)

I. Fontes

- Consulta feita diretamente aos Municípios / respetivas páginas eletrónicas

www.dre.pt

www.dgotdu.pt

<http://www.portalhabitacao.pt>

<http://www.ine.pt>

(Informação disponibilizada Set./2014 - período de referência 2012)

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA, IP - *O Parque habitacional e a sua reabilitação - análise e evolução 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, IP, 2013.

II. Enquadramento legal

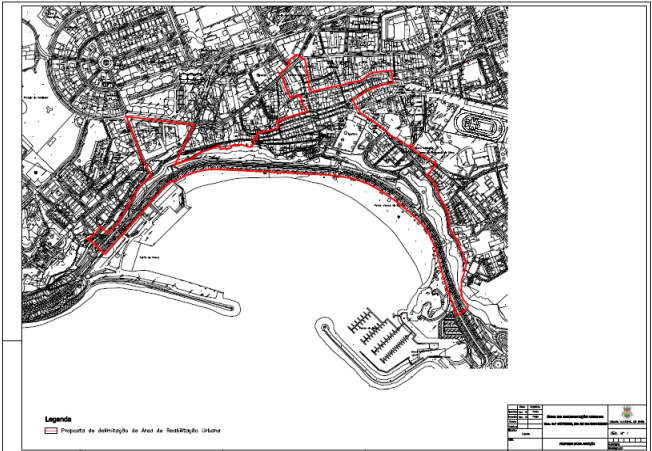
DECRETO-LEI Nº307/2009 - *D.R. I Série* Nº206 (23-10-2009); p.7956-7975.
Regime Jurídico da Reabilitação Urbana.

III. Observações

ARU's (1ª Geração)

ARU's (1ª Geração) Nos termos DL 307/2009, 23-10 Até à entrada em vigor da L32/2012, 14-08		PROGRAMAÇÃO		EXECUÇÃO	
		INSTRUMENTO PRÓPRIO	PPRU	ORU SIMPLES	ORU SISTEMÁTICA
1	ARU CH Sines (Sines)	IP		ERU (5 anos)	
2	ARU Cacilhas (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
3	ARU CH VRSA (VRSA)	IP			PERU (15 anos)
4	ARU CH Portalegre (Portalegre)	IP		ERU (15 anos)	
5	ARU Lisboa (Lisboa)	IP		ERU (13 anos)	PERU's
6	ARU Vila Adentro do CH Faro (Faro)	IP		ERU (10+5 anos)	
7	ARU Ponte de Lima (Ponte de Lima)	IP			PERU (15 anos)
8	ARU Vertente Sul de Odivelas (Odivelas)	IP			PERU (5+?anos)
9	ARU Trafaria (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
10	ARU Almada (Almada)	IP		ERU (10+5 anos)	
11	ARU Cidade de Leiria (Leiria)	IP			PERU (15 anos)
12	ARU Fátima (Ourém)	IP			PERU (15 anos)
13	ARU Zona Baixa VNB (Vila Nova Barquinha)	IP		ERU (5+? anos)	
14	ARU Zona Baixa Tancos (Vila Nova Barquinha)	IP		ERU (5+? anos)	
15	ARU Braga Sul (Braga)	IP			PERU (10 anos)
16	ARU CH Braga (Braga)	IP			PERU (10 anos)
17	ARU's Celorico de Bastos (Celorico de Bastos)	IP			PERU (5 anos)
18	ARU Avis (Avis)	IP			PERU (10+5 anos)
19	ARU Moscavide (Loures)	IP		ERU (10+? anos)	
20	ARU Sacavém (Loures)	IP		ERU (10+? anos)	
21	ARU Barreiro Antigo (Barreiro)	IP			PERU (10 anos)
22	ARU CH Porto (Porto)	IP			PERU (15 anos)
23	ARU Bairro Ribeirinho Faro (Faro)	IP		ERU (10+5 anos)	
24	ARU Alta Coimbra (Coimbra)	IP		ERU (9 +6 anos)	
25	ARU Cidade de Lagos (Lagos)	IP			PERU (10+5 anos)
26	ARU Bairro 1º Maio/ Bairro Soeiro P. Gomes (Sines)	IP		ERU (5 anos)	
27	ARU Ribeira de Santarém e Alfange (Santarém)	IP			PERU (15 anos)
				Total = 14	Total = 13


Obs.: O levantamento reporta-se à data de maio/2015.

1	ARU_CENTRO HISTÓRICO DE SINES
Concelho	Sines
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU CENTRO HISTÓRICO DE SINES</p> <p>Premissas - “Programa de Ação para a Regeneração Urbana de Sines” (Eixo 2 - Parcerias para a Regeneração Urbana do INALENTEJO 2007/2013 Tipologia: “Programas integrados de valorização de áreas de excelência urbana, nomeadamente centros históricos e frentes ribeirinhas”) - ARU coincide com a área do Programa / ajustes (ampliação da área - crescida do edifício do Lar Prats)</p>
	Procedimento
	<p>26 Out./2010 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº208, 26-10 (Aviso nº21610/2010) (5+22 dias)</p> <p>20 Abr./2011 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº78, 20-04 (Aviso nº9414/2011)</p> <p>23 Mai./2014 Publicação DR DR II Série Nº99, 23-05 (Aviso nº6386/2014) Alteração da delimitação da ARU</p> <p>8 Mai./2015 Publicação DR DR II Série Nº89, 8-05 (Aviso nº5085/2015) Alteração da delimitação da ARU</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU CENTRO HISTÓRICO DE SINES” / ERU (Abr./2011)</p> <p>Delimitação de UI Não consta.</p>

		Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
		Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CAPELA DE NOSSA SENHORA DAS SALVAS OU DAS SALAS CASTELO DE SINES FORTE DE NOSSA SENHORA DAS SALAS OU SALVAS PRAÇA MARQUÊS DE POMBAL
		ORU
		Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
		Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
		Objetivos - Fomentar a reabilitação dos edifícios; - (Re)Povoar/ (re)urbanizar o centro histórico; - Manter a matriz urbanística e o sistema de vistas de e para o mar e a baía; - Garantir a qualidade urbana do centro histórico; - Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis; - Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais; - Criação de condições para mais e melhores atividades económicas. (Sendo o Programa de Ação compatível com as exigências dos objetivos e da estratégia da ARU)
		Prazo de Execução 5 anos Prorrogação do prazo Não consta.
		Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora
		Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (Nos termos do DL 305/2009, 23-10)
		Instrumentos de Execução Não consta. (Decorrem da ORU SIMPLES)
		Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> - Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, designadamente: taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções; taxas pela realização de vistorias; - Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50 %, nas situações em que haja lugar à sua tributação <u>Benefícios Fiscais</u> - Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI) durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo; - Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis

	(IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras; - Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 5 anos Início: 20 Abr./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: 2011/2012 2ª Monitorização: 2012/2013 3ª Monitorização: 2013/2014</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 20 Abr./2016 (1ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Migração de Plano de Pormenor Salvaguarda da Zona Histórica de Sines para PPRU da Zona Histórica de Sines (Art.81º)</p> <p>(Os limites da ARU e a respetiva ERU ajustados no âmbito do PPRU) (Quando entrar em vigor o PPRU da Zona Histórica de Sines, será automaticamente criada uma nova ARU, mais alargada).</p>	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Sines 1ª PUBLICAÇÃO Portaria nº623/90 DR IS Nº179 (4/8/1990)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso Nº24325/2010 DR IIS Nº227 (23/11/2010)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO Aviso Nº4383/2014 DR IIS Nº63 (31/3/2014)</p> <p>Obs.:</p>
	PU	<p>Plano Urbanização de Sines 1ª PUBLICAÇÃO Deliberação Nº200/2008 DR IIS Nº14 (21/1/2008)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO Aviso Nº4725/2014 DR IIS Nº68 (7/4/2014)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento de Requalificação do Edificado do Núcleo Antigo de Sines DR IIS Nº194 (7/10/2009) Regulamento nº397/2009</p> <p>Obs.:</p>

Fontes	<ul style="list-style-type: none">- http://www.dre.pt- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html- http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=6B6C3143-F168-4944-A20C-0439EA10EF70&listaUltimos=1- http://www.sines.pt/PT/Viver/Urbanismo/eru/Paginas/default.aspx
--------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

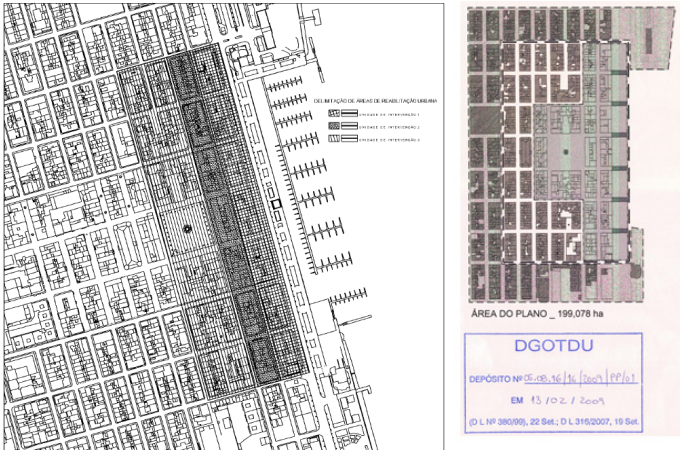
2	ARU_CACILHAS
Concelho	Almada
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div> Designação ARU CACILHAS </div> <div> Premissas CH de Cacilhas -ARU abrange uma parte da área do CH de Cacilhas Investimentos públicos respeitantes à requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva da zona ao abrigo do instrumento “Parcerias para a Regeneração Urbana” / PORLisboa. <i>(“...Concurso para a obra de Requalificação da Rua Cândido dos Reis, obra esta que se propõe como catalisadora para a revitalização da zona...”)</i> </div> </div>
	Procedimento
	<div> <div> 9 Dez./2010 </div> <div> Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº237, 04-07 (Edital nº1232/2010) (5+22 dias) </div> </div> <div> <div> 16 Mai./2011 </div> <div> Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº94, 16-05 (Edital nº446/2011) </div> </div>
	ARU
	<div> Delimitação da ARU Instrumento Próprio </div> <div> Delimitação física: ARU/UI  <p>Extraída “ARU CACILHAS” / ERU (Mai./2011)</p> </div> <div> Delimitação de UI Não consta. </div> <div> Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10 </div>

	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><i>(“A área de reabilitação urbana abrange, designadamente uma área do Centro Histórico de Cacilhas e a área classificada como imóvel de interesse público da Fábrica Romana de Salga de Cacilhas e parte da respectiva zona de protecção e está classificada no PDMA como área urbana consolidada.”)</i></p> <p><i>(“(…) naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado em Diário da República, nº 93, II série, em 14 de Maio de 2008 e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respectivas áreas de protecção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.”)</i></p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> EDIFÍCIO DA ANTIGA IGREJA DE S. SEBASTIÃO FÁBRICA ROMANA DE SALGA IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA NORA DE FERRO PALÁCIO DA CERCA PELOURINHO DE ALMADA (FRAGMENTOS) QUINTA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO QUINTA DE S. MIGUEL QUINTA DE S. FRANCISCO DE BORJA QUINTA DE S. LOURENÇO QUINTA DE SANTA RITA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO DA BELA VISTA FÁBRICA DE MOAGEM DO CARAMUJO FORTALEZA DA TORRE VELHA ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DA QUINTA DO ALMARAZ IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA</p>
	<p>ORU</p> <p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES</p> <p>Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</p> <p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a reabilitação dos edifícios; - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano; - Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; - Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos (identidade/diferenciação/competitividade); <p>Modernizar as infraestruturas urbanas;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; - Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente; - Promover a fixação de população jovem; - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

	<ul style="list-style-type: none"> - Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados; - Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.
	<p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 5 anos</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p> <p><i>("sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município")</i></p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município (Serviço Responsável: Divisão da Qualificação Urbana)</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p> <p>Referências específicas que consta da ERU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>"Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras de obras coercivas."</i>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenções taxas municipais: ocupação da superfície /subsolo para execução obras / operações urbanísticas. <p><u>Programa de Apoio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atribuição de comparticipações (%) pecuniárias (Programa: valores/casos tipificados) - Instrução dos processos (Apoio) <p><i>("(...)incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65", ou outro que se venha a criar (...)")</i></p> <p><i>("A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.")</i></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>Benefícios que decorrem do EBF (os que decorrem aos Incentivos à Reabilitação Urbana)</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenção do IML para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação - Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - IVA à taxa reduzida - Agravamento da taxa de IML imóveis devolutos e imóveis em ruínas - Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas

Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 10+5 anos Início: 16 Mai./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: 2012</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 16 Mai./2016 (1ª avaliação de execução) 16 Mai./2021 (2ª avaliação de execução) 16 Mai./2026 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>
Fases posteriores	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	<p>PDM</p> <p>Plano Diretor Municipal de Almada 1ª PUBLICAÇÃO RCM 5/97 DR Nº11 IS-B (14/1/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 100/98 DR Nº178 IS-B (4/8/1998)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL Aviso Nº1922/2012 DR Nº28 IIS (8/2/2012)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL - PRORROGAÇÃO Aviso Nº8427/2014 DR Nº138 IIS (21/7/2014)</p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>PU</p> <p>Plano de Urbanização de Almada Nascente (PUAN) DR IIS Nº218 (10/11/2009)</p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>PPRU</p> <p>Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Funcional de Cacilhas (PPRUF) Edital nº781/2013 DR IIS Nº148 (2/8/2013)</p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>“Artigo 20.º Edificações a manter 1 – Nas intervenções em edifícios inseridos na Área de Reabilitação Urbana de Cacilhas, (ARU), constante do Edital n.º 446/2011 do Município de Almada publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 94, de 16 de Maio de 2011, aplicam-se as disposições específicas para operacionalização dessa área, com excepção dos edifícios assinalados na Planta de Demolições. 2 – Nas restantes áreas do PPRUF não inseridas na ARU de Cacilhas nem nas Unidades de Execução do Plano, aplica -se o disposto no RPDM e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.”</p> <p>“Artigo 27.º Execução do Plano 1 – O Plano abrange áreas consolidadas e áreas a urbanizar, sendo que para as primeiras o Plano não estabelece qualquer normativa, para além das constantes nomeadamente no RPDM, RUMA e ARU de Cacilhas. Para as segundas, são estabelecidas orientações executórias e perequativas. (...)”</p>

REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA) DR IIS N°93 (14/5/2008) Obs.:
	Outras iniciativas	Regulamento próprio / estudo de fachadas Criação do “Balcão de Reabilitação” (Apoio às candidaturas a financiamento / verificações das condições de apoio (Prestar auxílio na montagem do modelo económico das operações Sistema de monitorização periódica com vistoria antes do fim da garantia Maior celeridade na apreciação dos processos
Fontes		- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html - http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=6B6C3143-F168-4944-A20C-0439EA10EF70&listaUltimos=1 - http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cnav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_qry=BOUI=45355518


3	ARU_CENTRO HISTÓRICO DE VRSA
Concelho	Vila Real de Santo António
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU CENTRO HISTÓRICO DE VRSA</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> - PPS NPVRSA ARU inserida na área do PPSNPVRSA - “PP SALVAGUARDA DO NÚCLEO POMBALINO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO” </div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>19 Jan./2011</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº13, 19-01 (Aviso nº2092/2011) (5+22 dias)</div> </div> <div> <div>31 Jan./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº122/2012) (Delegação de poderes à VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora)</div> </div>
	ARU
	<div> <div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div> </div> <div> <div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div>  <p>ÁREA DO PLANO _ 199,078 ha</p> <p>DGOTDU DEPÓSITO Nº 05.08.16 / 16 / 2007 / PP/1 EM 13 / 02 / 2007 D L Nº 380/96, 22 Set.; D L 316/2007, 19 Set.</p> </div> </div> <div> <div>Extraída</div> <div>“ARU CENTRO HISTÓRICO DE VRSA” / PERU (Jan./2012)</div> <div>- PPS NPVRSA</div> </div>
	<div> <div>Delimitação de UI</div> <div> <ul style="list-style-type: none"> - Delimitação de 3 UI (identificadas com UE) com programa de execução por UI (prevendo +3UI) (o PERU define prioridades para a globalidade da ORU segundo as UI estabelecidas) </div> </div>

	<p>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº122/2012)</p> <p><i>“1 – A aprovação, nos termos dos artigos 7.º, 14.º e 34.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, a Área de Reabilitação Urbana correspondente às Unidades de Execução n.º 1, 2 e 3, tal como definidas nos respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.</i></p> <p><i>a) Unidade de execução 1, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a avenida da República e a oeste a rua da Princesa.</i></p> <p><i>b) Unidade de execução 2, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este a rua da Princesa a oeste as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve.</i></p> <p><i>c) Unidade de execução 3, delimitada a norte pela rua de Ayamonte, a sul pela rua 25 de Abril, a este as ruas de José Barão e do Jornal do Algarve e a oeste as ruas de António Capa e a 1.º de Maio.”</i></p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> NÚCLEO HISTÓRICO POMBALINO DE VILA REAL DE SANTO ANTÓNIO</p>
	<p>ORU</p>
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p><i>“Tendo em consideração que a área de intervenção do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana coincide com parte da do Plano de Pormenor de Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António, este foi devidamente integrado no plano de pormenor de reabilitação urbana.</i></p> <p><i>Assim, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana vem adoptar - em parte e no estritamente necessário - o conteúdo desse plano de pormenor de salvaguarda, consagrando as regras e os princípios de salvaguarda e valorização do património classificado ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção estabelecidos na Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro.”</i></p> <p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - A implementação de estratégias que permitam a reabilitação e requalificação do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António numa referência de qualidade pelo seu ambiente, a qual deverá decorrer da valorização sustentada do seu carácter urbano e arquitetónico singular; - A definição e o estabelecimento de regras de atuação que permitam salvaguardar e valorizar o património urbanístico e arquitetónico existente, mediante a sua proteção material e a definição de usos e normas adequadas às suas características morfológicas; - A definição das bases para o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e requalificação dos edifícios e espaços públicos; - O estabelecimento de estratégias de atuação que conduzam à recuperação e valorização urbana integral de Vila Real de Santo António; - A determinação de princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades locais;

	<p>- A definição das regras a que devem obedecer as novas construções, bem como as ações de conservação e transformação dos edifícios existentes, de modo a garantir maiores níveis de integração no conjunto;</p> <p>- O reforço das dinâmicas económicas, culturais e de sociabilização urbanas, com a transformação e valorização de uma área de intervenção sensível;</p> <p>- O incentivo, especialmente no Núcleo Pombalino, da integração de usos comerciais, culturais e de lazer, e a definição das bases de requalificação urbana, favorecendo as condições de trânsito pedonal, definindo as áreas de circulação restrita e regulando o tráfego automóvel e o estacionamento.</p>
	<p>Prazo de Execução 15 anos</p> <p>Prorrogação do prazo -</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Execução pela entidade gestora.</p>
	<p>Entidade Gestora - VRSA Sociedade de Gestão Urbana, EM</p> <p>DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº122/2012) Delegação de poderes à VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora.</p> <p>Obs.: Na sequência de aprovação do RJRU o Município optou por fundir a VRSA SRU com a VRSA SGU atenta à desnecessidade de existência de uma SRU; nestes termos a VRSA SGU herdou as competências da VRSA SRU tornando-se, nos termos do RJRU, na Entidade Gestora da ARU.</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº122/2012) (Delegação de poderes à VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora)</p> <p><i>“5 – Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, são delegados à VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, os seguintes poderes, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:</i></p> <p><i>i) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;</i></p> <p><i>ii) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;</i></p> <p><i>iii) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro;</i></p> <p><i>iv) Cobrança de taxas;</i></p> <p><i>v) Receção das cedências ou compensações devidas.</i></p> <p><i>6 – Nos termos dos artigos 54.º a 64.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, são expressamente delegados na VRSA, SGU, EM, na qualidade de entidade gestora dos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana, os poderes necessários para o desenvolvimento dos seguintes instrumentos de execução, nas áreas de reabilitação urbana respetivas:</i></p> <p><i>i) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;</i></p> <p><i>ii) Empreitada única;</i></p> <p><i>iii) Demolição de edifícios;</i></p> <p><i>iv) Direito de preferência;</i></p> <p><i>v) Arrendamento forçado;</i></p> <p><i>vi) Servidões;</i></p>

	<p>vii) Expropriação; viii) Venda forçada; ix) Reestruturação da propriedade.”</p>	
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Benefícios Fiscais:</u> Artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nas Áreas de Reabilitação Urbana referidas no n.º 1: i) Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação. ii) São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado. (...)</p> <p><u>Outros:</u> Estimativa Orçamental e Princípios Gerais de Sustentabilidade Económico-Financeira</p> <p>- Política de Financiamento Tripartido /3 Níveis: Ação Privada + PPP's + Ação Pública (Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova)</p> <p><i>“(…) Intervenção de reabilitação/ regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extracção na própria UE, não devendo depender da acção de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, pelo menos na parte referente aos imóveis privados.”</i></p> <p>- Mecanismos perequativos <i>“Nesta perspectiva, os proprietários que, nos termos do Plano, foram “premiados” com um direito edificatório superior à média prevista no plano devem compensar os proprietários que suportam um direito edificatório inferior à média, na medida da diferença.</i></p> <p><i>A VRSA - SGU aparecerá, nestas operações, como um mero mediador-executor destas operações.</i></p> <p><i>Assim, no caso concreto da presente UE, qualquer condicionalismo do PDM ou do PP de Salvaguarda do Núcleo Pombalino, que atribua a um proprietário o limite de edificabilidade inferior ao nível de edificabilidade média, implica simultaneamente um dever de compensação desse proprietário pela perda económica sofrida.”</i></p>	
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>	
	<p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 31 Jan./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> -</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 31 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 31 Jan./2022 (2ª avaliação de execução) 31 Jan./2027 (3ª avaliação de execução)</p>	
PMOT's	<p>Fases posteriores</p>	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>	
	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de VRSA 1ª PUBLICAÇÃO PORT 347/92 90 IS-B 16/4/1992</p>

		<p>1ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 324/2002 DR N°248 IIS (26/10/2002)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO RCM 114/2004 DR N°178 IS-B (30/7/2004)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 160/2005 DR N°142 IIS (26/7/2005)</p> <p>4ª ALTERAÇÃO Aviso 728/2008 DR N°5 IIS (8/1/2008)</p> <p>5ª ALTERAÇÃO REGULAMENTO 103/2008 DR N°43 IIS (29/2/2008)</p> <p>6ª ALTERAÇÃO Aviso 20251/2008 DR N°136 IIS (16/7/2008)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO DECL RECT 1438/2009 DR N°108 IIS (4/6/2009)</p> <p>7ª ALTERAÇÃO Aviso 11231/2009 DR N°118 IIS (22/6/2009)</p> <p>8ª ALTERAÇÃO Aviso 15233/2010 DR N°147 IIS (30/7/2010)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL Aviso 12411/2013 DR N°193 IIS (7/10/2013)</p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>Plano de Pormenor Salvaguarda do Núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António (PPSNPVRSA) Aviso n°29326/2008 DR N°239 IIS (11/12/2008)</p> <p>Obs.:</p> <hr/>
REGULAMENTOS		<p><i>“Regulamento Geral de Intervenção para o Núcleo Pombalino de VRSA”</i></p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>Proposto no PERU</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html - http://www.dgotdu.pt/channel.aspx?channelID=6B6C3143-F168-4944-A20C-0439EA10EF70&listaUltimos=1</p>

4	ARU_CENTRO HISTÓRICO DE PORTALEGRE
Concelho	Portalegre
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU CENTRO HISTÓRICO DE PORTALEGRE</p> <p>Premissas - Conversão de ACRRU numa única ARU (ARU coincide com os limites da ACRRU)</p> <p>ACRRU do CH de Portalegre D 2/99 DR Nº25 IS-B (30/1/1999)</p> <p>- 2007 / deliberação da necessidade de promover a elaboração PPCRRU CH Portalegre (Adaptação do Plano de Pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Portalegre para PPRU (Art.º81)</p> <p>- 2008 “<i>Estudo de Enquadramento Estratégico Portalegre / Cidade Re(i)novada</i>” Política de Cidades POLIS XXI / suporte a candidaturas QREN</p> <p>- (desde 1999) Ações CH: Empreitadas CM / POLIS / PROHABITA / Fundação Robinson</p>
	Procedimento
	<p>10 Mai./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº90, 10-05 (Aviso nº10482/2011) (5+22 dias)</p> <p>8 Ago./2011 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº151, 08-08 (Declaração nº203/2011)</p> <p>12 Fev./2013 Publicação DR DR II Série Nº30, 12-02 (Aviso nº2180/2013) (5+22 dias) Alteração da ERU e da delimitação da ARU e abertura do período de discussão pública</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU CENTRO HISTÓRICO DE PORTALEGRE” (Ago. /2011)</p>

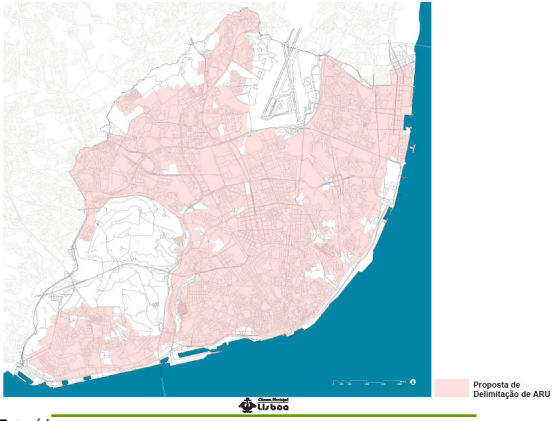
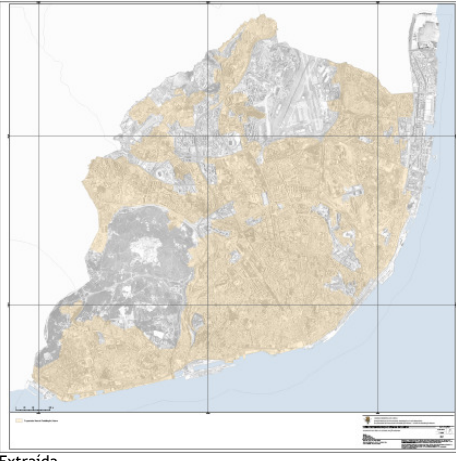
	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CASTELO DE TORREJÃO CASTELO DO ALEGRETE CLAUSTROS (DOIS) EXISTENTES NO CONVENTO ANEXO À IGREJA DE S. BERNARDO CONSTRUÇÕES SETECENTISTAS E CHAFARIZ CONVENTO DE SANTA CLARA IGREJA DA MISERICÓRDIA E CONSISTÓRIO IGREJA DE S. BERNARDO JANELAS DA CASA DA RUA DE AZEVEDO COUTINHO PRÉDIO NA RUA 5 DE OUTUBRO PRÉDIO NO GAVETO DA RUA 5 DE OUTUBRO PALÁCIO BARAHONA MURALHAS DO CASTELO DE PORTALEGRE LÁPIDE DO MUNICÍPIO SÉ DE PORTALEGRE CRUZEIRO DE S. BERNARDO IGREJA E ANTIGO DO CONVENTO DE S. FRANCISCO E FÁBRICA ROBINSON CASA AMARELA IGREJA DO BONFIM CAPELA DE NOSSA SENHORA DA PENHA
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos - Implementar estratégias que fomentem a reabilitação do edificado degradado e devoluto; - Promover o repovoamento do centro histórico; - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna e promover a coesão social; - Manter e afirmar a identidade cultural como forma de afirmação urbana; - Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos; - Promover e atrair funções urbanas inovadoras e competitivas, nos espaços urbanos recuperados; - Fomentar a coexistência dos vários usos no centro histórico, habitação, comércio e serviços; - Fomentar a melhoria do desempenho energético ambiental do edificado.
	Prazo de Execução 15 anos
	Prorrogação do prazo -
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora
	Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (Nos termos do DL 305/2009, 23-10)

	<div data-bbox="630 179 1404 1176"> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p> <p><i>“A entidade gestora fará uso dos instrumentos de reabilitação urbana que a lei consagra, nos termos do artigo 54, devendo a sua execução ser avaliada, de acordo com as características e historial da operação em questão. Os instrumentos a utilizar serão:</i></p> <p><i>a) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, ou seja a Câmara, enquanto entidade gestora, poderá impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar e o prazo para a sua conclusão. No caso de incumprimento, pode esta entidade tomar posse administrativa para dar execução imediata às obras nos termos do disposto nos artigos 107 e 108 do regime jurídico da urbanização e edificação, aprovado pelo Decreto-Lei nº 559/99 de 16 de Dezembro.</i></p> <p><i>b) Empreitada única, promovendo desta forma a reabilitação de um conjunto de edifícios. Neste caso a Câmara, como entidade gestora e de acordo com os proprietários, será responsável por contratar e gerir a empreitada.</i></p> <p><i>c) Demolição de edifícios a efectivar pela entidade gestora quando faltem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis, cuja reabilitação seja técnica ou economicamente viável.</i></p> <p><i>d) Direito de preferência aquando da transmissão a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou fracções situadas em áreas de reabilitação urbana. Este direito apenas pode ser exercido caso a entidade gestora considere que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pensa executá-la.</i></p> <p><i>e) Arrendamento forçado no caso em que a entidade gestora tomou posse administrativa e executou as obras e, se, no prazo máximo de quatro meses não proceder ao ressarcimento integral das despesas, ou não der de arrendamento o edifício ou fracção por um prazo mínimo de 5 anos, afectando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, a entidade gestora poderá arrendar mediante concurso público.”</i></p> </div> <div data-bbox="630 1176 1404 1601"> <p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> Regime Especial de Taxas (constante do Regulamento Municipal) (Isenção taxas municipais: operações urbanísticas / emissão alvarás/realização vistorias / ocupação domínio publico)</p> <p><u>Programa de Apoio</u> Financiamento das ações de reabilitação / articulação com programas de apoio (IHRU)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) Isenção IMI (5anos+5) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas) (...)</p> </div>
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p> <div data-bbox="630 1691 1404 2004"> <p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 8 Ago./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: Set./2014 (em apreciação da AM)</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 8 Ago./2016 (1ª avaliação de execução) 8 Ago./2021 (2ª avaliação de execução) 8 Ago./2026 (3ª avaliação de execução)</p> </div>

Fases posteriores	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Proposta de PPRU CH Portalegre / consta da ERU</p> <p>Obs.:</p> <p>Em elaboração o PP CH da Cidade de Portalegre que deverá assumir a figura de PPRU (Art.81º)</p> <p><i>“Em 2007 a Câmara deliberou a necessidade de promover a elaboração de um plano de pormenor de Conservação, Reconstrução e Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Portalegre retomando os estudos já desenvolvidos no final da década de noventa do século XX e que prosseguiram com a elaboração do Plano de Pormenor da Envolvente da Rua 1.º de Maio15 entre 2003 e 2006.</i></p> <p><i>Do PP em curso foram desenvolvidos os estudos referentes à 1.ª fase do Plano encontrando-se em elaboração os estudos referentes à Proposta de Plano. Nesse sentido, e de forma convergente com a decisão de demarcação de uma área de reabilitação urbana para o centro histórico da cidade de Portalegre, a Câmara decidiu adaptar ao plano acima referido16, as regras estabelecidas no Decreto-Lei307/2009 de 23/10, devendo a estratégia de reabilitação urbana ser definida no âmbito do plano e aplicada à área da ACRRU.”</i></p> <p>(RCM 135/2006, 17-10).</p>
PMOT's	<p>PDM</p> <p>Plano Diretor Municipal de Portalegre REVISÃO DECL 324-A/2007 DR N°227 IIS (26/11/2007)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO DECL 343/2008 DR N°201 IIS (16/10/2008)</p> <p>2ª RETIFICAÇÃO DECL 30/2009 DR N°22 IIS (2/2/2009)</p> <p>3ª RETIFICAÇÃO DECL 31/2009 DR N° 22 IIS (2/2/2009)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO DECL 196/2010 DR N°197 IIS (11/10/2010)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO DECL 68/2011 DR N°54 IIS (17/3/2011)</p> <p>4ª RETIFICAÇÃO DECL 105/2011 DR N°90 IIS (10/5/2011)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO AVISO 6946/2013 DR N°101 IIS (27/5/2013)</p> <p>1ª CORREÇÃO MATERIAL AVISO 4721/2014 DR N°68 IIS (7/4/2014)</p> <p>Obs.:</p> <p>PU</p> <p>Plano de Urbanização da Cidade de Portalegre MP 1ª PUBLICAÇÃO Aviso 5595/2014 DR N°84 IIS (2/5/2014)</p>

		Obs.:
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e de Taxas Compensatórias Urbanísticas do Concelho de Portalegre (RMUETCU)</p> <p>Aviso nº4025/2013 DR II Série Nº55 (19/03/2013)</p> <p>Alteração relativa à isenção de taxas municipais para as operações urbanísticas localizadas em ARU</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“Artigo 16.º</i> <i>Isenções e reduções de Taxas</i> <i>(...) 11. As operações urbanísticas localizadas na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro histórico de Portalegre beneficiarão de isenção das seguintes taxas municipais, relacionadas com obras de reabilitação, estabelecidas no DL 307/2009 de 23 de Outubro, alterado pela Lei nº32/2012 de 14 de Agosto:</i></p> <p><i>a) Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;</i> <i>b) Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;</i> <i>c) Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;</i> <i>d) Taxas pela realização de vistorias.”</i></p>
	Outras iniciativas	<p>“Manual Geral de Intervenção”</p> <p>Obs.:</p> <p>Proposta de elaboração de um Manual de intervenção como instrumento regulador das intervenções - proposta consta da ERU</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

5	ARU_LISBOA
Concelho	Lisboa
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU LISBOA</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div> Conversão de 14 ACRRU's (excluída a ACRRU Expo98) (ARU coincide com a área consolidada da cidade sendo excluídas zonas específicas / inclui a conversão das 14 ACRRU's) </div> </div> <div> <div>Articulação com:</div> <div> - Diagnóstico da reabilitação da cidade / ação dos GTL's e delimitação das ACRRU's - Articulação com os IGT vigentes; - Articulação com PLH (PEH 2008-2013): "visão estratégica na área da habitação" - PDM (ERU elaborado em paralelo com a revisão do PDM) (A reabilitação urbana enquadra-se no objetivo "Regenerar a cidade consolidada /promover a qualificação urbana") - Carta Estratégica 2010-2024: "questões cruciais para o desenvolvimento da cidade" (ERU baseia-se nos objetivos da Carta Estratégica e levantamento do edificado) </div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>4 Jul./2011</div> <div> Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº126, 04-07 (Aviso nº13640/2011) (20 dias) </div> </div> <div> <div>2 Dez./2011</div> <div> Publicação DR / Discussão Pública (Prolongamento) DR II Série Nº231, 02-12 (Aviso nº23430/2011) (2 dias) </div> </div> <div> <div>26 Abr./2012</div> <div> Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº82, 26-04 (Aviso nº5876/2012) </div> </div> <div> <div>24 Abr./2015</div> <div> Publicação DR / Alteração DR II Série Nº80, 24-04 (Aviso nº4459/2015) Abertura do período de discussão pública da alteração à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lisboa </div> </div>
	ARU
	<div> <div></div> <div> Delimitação da ARU Instrumento Próprio </div> </div>

	<p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU LISBOA” (Abr. /2012)</p>  <p>Extraída “ARU LISBOA” (alteração: áreas a incluir / excluir) (2015)</p>
	<p>Delimitação de UI Não consta.</p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> (Vários)</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
ORU	
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana - Classificar a área consolidada da cidade como “ORU Simples” - Classificar como “ORU Sistemática” à medida que forem elaborados os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana</p> <p>Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU) (“Estratégia de Reabilitação Urbana de Lisboa 2011-2024”)</p>

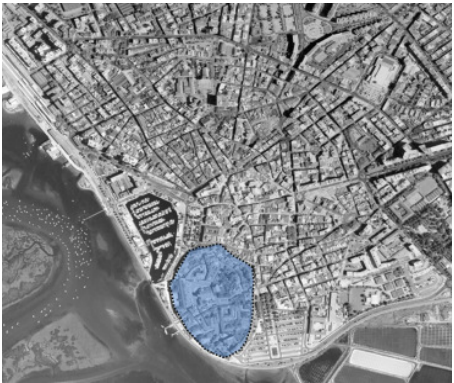
	<p>Objetivos (ERU baseia os objetivos na Carta Estratégica 2010-2024: “questões cruciais para o desenvolvimento da cidade”)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar a cidade, aumentar a coesão social, rejuvenescer o centro de Lisboa, atrair novas famílias, fixar empresas e emprego; - Reocupar e reutilizar o edificado existente, compactar a cidade consolidada aumentando a qualidade ambiental e eficiência energética; - Dar prioridade à conservação periódica do edificado; - Reabilitar o edificado degradado atendendo ao risco sísmico e de incêndio; - Manter a memória da cidade, restaurar o património histórico, arquitetónico e paisagístico de Lisboa; - Manter, recuperar, valorizar e requalificar os equipamentos coletivos e o espaço público; - Regenerar os Bairros de Intervenção Prioritária / Zona de Intervenção Prioritária (BIP/ZIP). <p>Prazo de Execução ("Estratégia de Reabilitação Urbana 2011-2024") - 12 anos (DR/Eficácia)</p> <p>Prorrogação do prazo -</p> <p>Modelo de Execução/Gestão <u>Articulação:</u> (ORU Simples) - Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora (ORU Sistemática) - A executar pela Entidade Gestora</p> <p>Entidade Gestora <u>Articulação:</u> ORU SIMPLES - Câmara Municipal de Lisboa ORU SISTEMÁTICA - SRU Lisboa Ocidental</p> <p><i>"Este modelo, a ser desenvolvido após uma análise mais profunda, assenta no seguinte princípio:</i> <i>a) As operações de reabilitação urbana simples serão desenvolvidas ou acompanhadas pela CML, caso se tratem, respectivamente, de iniciativa municipal ou privada;</i> <i>b) As operações de reabilitação urbana sistemática serão coordenadas pela SRU."</i></p> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES) / (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>"Foram extintas as SRU Oriental e da Baixa Pombalina e dotada de meios a SRU Ocidental para desenvolver a sua actividade, assegurando-se uma maior articulação com a Câmara através da nomeação dos Directores Municipais de Reabilitação Urbana e Finanças como membros efectivos do Conselho de Administração.</i></p> <p><i>Foi aprovada pelo município a reestruturação dos serviços municipais, com a constituição de Unidades Territoriais desconcentradas, a quem caberá um papel fundamental na identificação de edifícios a reabilitar e no licenciamento e autorização das obras particulares de reabilitação do edificado, no apoio técnico aos seus promotores e na informação das candidaturas a programas participados."</i></p> <p><i>"Com a delimitação da ARU a Câmara Municipal constituirá uma comissão de apreciação das operações urbanísticas, composta pelas entidades que, nos termos da lei, devem pronunciar-se sobre os pedidos formulados naqueles procedimentos. A competência para emissão, no âmbito da comissão de apreciação, das pronúncias legais, considera-se delegada nos representantes das entidades externas."</i></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<div data-bbox="563 185 1318 262" data-label="Text"> <p>Quadro de Apoio e Incentivos - Extensão dos incentivos e benefícios a toda e qualquer obra de reabilitação - Aponta alterações de legislação no âmbito do quadro de apoios e incentivos</p> </div> <div data-bbox="563 284 737 309" data-label="Section-Header"> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> </div> <div data-bbox="563 333 1233 383" data-label="Text"> <p><i>“Dentro da ARU, as intervenções de reabilitação podem usufruir dos seguintes benefícios fiscais, desde que cumpram o definido:</i></p> </div> <div data-bbox="563 407 1297 530" data-label="Text"> <p><i>IMI-Isenção por um período de 5 anos IMT-Isenção na 1ª transmissão do imóvel reabilitado, quando destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.IRS-Dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite de €500.</i></p> </div> <div data-bbox="563 555 1267 604" data-label="Text"> <p><i>Mais-Valias-Tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU.</i></p> </div> <div data-bbox="563 627 1321 676" data-label="Text"> <p><i>Rendimentos Prediais-Tributação à taxa reduzida de 5% após a realização das obras de reabilitação.</i></p> </div> <div data-bbox="563 701 1318 801" data-label="Text"> <p><i>IRC-Isenção para os rendimentos obtidos por fundos de investimento imobiliário, desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam imóveis sujeitos a ações de reabilitação certificadas.</i></p> </div> <div data-bbox="563 826 1238 875" data-label="Text"> <p><i>Tributação à taxa de 10% das unidades de participação nos fundos de investimento imobiliário, em sede de IRS e IRC e Mais-Valias.</i></p> </div> <div data-bbox="563 900 1308 1023" data-label="Text"> <p><i>A redução da taxa do IVA para 6% é aplicável nas seguintes situações: Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em Área de Reabilitação Urbana, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional.</i></p> </div> <div data-bbox="563 1023 1321 1173" data-label="Text"> <p><i>Empreitadas de beneficiação, remodelação, renovação, restauro, reparação ou conservação de imóveis ou partes autónomas destes afetos à habitação, com exceção dos trabalhos de limpeza, de manutenção dos espaços verdes e das empreitadas sobre bens imóveis que abranjam a totalidade ou uma parte dos elementos constitutivos de piscinas, saunas, campos de ténis, golfe ou minigolfe ou instalações similares.”</i></p> </div> <div data-bbox="563 1223 711 1247" data-label="Section-Header"> <p><u>Financiamento</u></p> </div> <div data-bbox="563 1270 1278 1395" data-label="Text"> <p>- “Programa de Investimentos Prioritários de Apoio à Reabilitação Urbana (PIPARU)” (Linha de crédito tendo como condição de financiamento a 50% do investimento total o demais suporte privado ou recurso a entidades financeiras)</p> </div> <div data-bbox="563 1417 1299 1469" data-label="Text"> <p>- Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) (ações em curso à data da ERU)</p> </div> <div data-bbox="563 1491 944 1518" data-label="Text"> <p>- Verbas provenientes do jogo / Casino</p> </div> <div data-bbox="389 1570 786 1597" data-label="Section-Header"> <p>Monitorização / Avaliação da execução</p> </div> <div data-bbox="563 1646 896 1695" data-label="Text"> <p>Sendo o prazo de 12 anos Início: 26 Abr./2012 (DR/Eficácia)</p> </div> <div data-bbox="563 1720 778 1747" data-label="Section-Header"> <p><u>Monitorização (anual)</u></p> </div> <div data-bbox="563 1744 1169 1794" data-label="Text"> <p>1ª Monitorização: Incluído em Relatório “Estamos a reabilitar Lisboa 2007/2014”</p> </div> <div data-bbox="563 1818 611 1843" data-label="Text"> <p>Ver:</p> </div> <div data-bbox="563 1843 1292 1870" data-label="Text"> <p>http://www.cm-lisboa.pt/fileadmin/VIVER/Urbanismo/urbanismo/pdf.pdf</p> </div> <div data-bbox="563 1917 916 1944" data-label="Section-Header"> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u></p> </div> <div data-bbox="563 1942 1043 2018" data-label="Text"> <p>26 Abr./2017 (1ª avaliação de execução) 26 Abr./2022 (2ª avaliação de execução) 26 Abr./2026 (3ª avaliação de execução) / 2 anos</p> </div>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proposta de elaboração de PPRU's. - Adequação PU's e PP's vigentes às exigências de salvaguarda. <p><i>“A recente legislação da reabilitação urbana, articulada com os novos regimes jurídicos do ordenamento do território, do património cultural e do controlo prévio das operações urbanísticas¹⁰, veio abrir caminho a alguma inovação na intervenção municipal sobre o território, designadamente em matéria de planeamento integrado, cruzando as intervenções municipais de reabilitação de edifícios e tecidos urbanos com a gestão das operações urbanísticas privadas, os incentivos fiscais e a preservação do património edificado oficialmente classificado ou inventariado.</i></p> <p><i>O cumprimento dos objetivos do referido RJRU nas áreas históricas centrais de Lisboa passará, segundo opção já assumida pelo Executivo Municipal, pela elaboração e vigência de Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana correspondentes aos núcleos históricos atualmente sujeitos a Plano de Urbanização.</i></p> <p><i>A opção pelos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana traduz ainda a vantagem de integrar e objetivos do Planos de Pormenor de Salvaguarda, conjugando as exigências de preservação do património edificado, dispensando consultas subsequentes à tutela da Administração Central na área da Cultura e aligeirando assim a tramitação das operações urbanísticas necessárias à reabilitação.”</i></p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Lisboa (REVISÃO) Aviso 11622/2012 DR N°168 IIS (30/8/2012)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA Aviso 5804/2014 DR N°88 IIS (8/5/2014)</p> <p>Declaração de retificação e correção material do PDM DECLARAÇÃO 67/2015 DR N°64 IIS (1/4/2015)</p> <p>Correção material do PDM DECLARAÇÃO 68/2015 DR N°64 IIS (1/4/2015)</p> <p>Obs.:</p>
		<p>PU Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica 1ª PUBLICAÇÃO DECL 263/97 DR N°238 IIS (14/10/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO AVISO 5508/2014 DR N°83 IIS (30/4/2014)</p> <p>Obs.:</p>
		<p>PU Núcleo Histórico da Mouraria 1ª PUBLICAÇÃO DECL 265/97 239 IIS (15/10/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO AVISO 5509/2014 DR N°83 IIS (30/4/2014)</p> <p>Obs.:</p>
		<p>PU Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo 1ª PUBLICAÇÃO DECL 264/97</p>

		<p>DR N°239 IIS (15/10/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO Aviso 6905/2014 DR N°109 IIS (6/6/2014)</p> <p>Obs.:</p>
		<p>PU Núcleo Histórico da Madragoa 1ª PUBLICAÇÃO DECL 270/97 DR N°242 IIS (18/10/1997)</p> <p>Obs.:</p>
	PP	<p>PP para a Recuperação da Zona Sinistrada do Chiado 1ª PUBLICAÇÃO Aviso 25-6-90 DR N°56 IIS (8/3/1991)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO DECL 29-5-96 DR N°187 IIS (13/8/1996)</p> <p>Obs.:</p>
	PPS	<p>Plano de Pormenor de Salvaguarda Baixa Pombalina 1ª PUBLICAÇÃO AVISO 7126/2011 DR N°55 IIS (18/3/2011)</p> <p>Obs.:</p>
	PPRU	<p>PPRU Campos de Campolide 1ª PUBLICAÇÃO AVISO 7126/2011 DR N°163 IIS (26/8/2014)</p> <p>PPRU da Madragoa AVISO 12680/2014 DR N°219 IIS (12/12/2014)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>Deliberações n.º 408, 409 e 410/CM/2010, em 21/07, aprovação dos termos de referência dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana do Bairro Alto e Bica, da Madragoa e da Colina do Castelo.</i></p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal que aprova o Sistema de Incentivos a Operações Urbanísticas com interesse municipal (Aprovado em reunião de AM 21 maio/2013) Deliberação n°54/CM/2013</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“A atribuição de créditos de construção (CC) a quem, através duma operação urbanística, prossiga os objetivos estratégicos fixados na revisão do Plano Diretor Municipal de Lisboa (PDM) é uma das ferramentas principais para a execução do Plano, que se articula com o instituto das cedências e compensações e com as taxas urbanísticas, com vista a orientar o investimento privado no imobiliário para os objetivos de interesse estratégico que o município estabeleceu no principal instrumento de gestão territorial da cidade.”</i></p> <p><i>“O Regulamento que agora se publica vem, assim, ao encontro do previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 2.º do RPDML: para responder aos objetivos fixados nos termos de referência aprovados e aos desafios da Carta Estratégica de Lisboa, o sistema de incentivos deve premiar as operações urbanísticas que, apresentando interesse municipal, são menos interessantes na perspetiva do interesse da promoção imobiliária, e essa ponderação deve passar por um sistema assente numa avaliação multicritério, que permita quantificar os créditos a conceder em função do mérito da operação.”</i></p>

	Outras iniciativas	<p><i>“As operações urbanísticas passíveis de receberem os Créditos de Construção são aquelas que, nos termos do artigo 84.º do RPDML, assegurem ou contribuam para a concretização dos seguintes objetivos, cujo cálculo e ponderação é fixado nos Anexos II a V do Regulamento:</i></p> <p><i>a) A oferta de fogos sujeitos a valor máximo de renda ou preço de venda;</i> <i>b) A reabilitação de edifícios;</i> <i>c) O restauro e reabilitação dos bens da Carta Municipal do Património, nos termos do n.º 2 do artigo 28.º do RPDML;</i> <i>d) A transmissão para o domínio municipal de áreas verdes integradas em espaços verdes de recreio e produção consolidados e a consolidar, a título gratuito e como acréscimo às cedências legalmente exigíveis, quando haja lugar a estas, nos termos dos números 8 e 9 do artigo 50.º do RPDML;</i> <i>e) A demolição de edifícios existentes, de legalidade comprovada, em espaços verdes de recreio e produção consolidados e a consolidar, nos termos do número 10 do artigo 50.º do RPDML;</i> <i>f) A libertação dos interiores de quarteirão de construção de legalidade comprovada, com aumento de área permeável ou o seu emparcelamento para efeitos de uso coletivo;</i> <i>g) A integração de conceitos bioclimáticos e de eficiência na utilização dos recursos e de eficiência energética nos edifícios, infraestruturas e espaços públicos;</i> <i>h) A oferta suplementar de estacionamento para residentes em zonas com défice de estacionamento, identificadas na Planta junta como Anexo IV ao Regulamento, nos termos do número 4 do artigo 77.º do RPDML e nas condições definidas no Anexo V.”</i></p> <p><u>LINHAS DE AÇÃO</u></p> <p><i>“1) DELIMITAÇÃO DA ORU SIMPLES / ORU’s SISTEMÁTICAS</i> <i>-Classificar a área consolidada como ORU simples;</i> <i>-Classificar como ORU Sistemática à medida que forem elaborados os respectivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana.</i></p> <p><i>2) Adaptar os planos eficazes e em elaboração para responder às exigências da defesa do património</i></p> <p><i>3) Inspeção Técnica de Edifícios (ITE) / Ficheiro do Estado de Conservação;</i></p> <p><i>4) Incentivos à reabilitação de obras particulares: Créditos de Construção</i></p> <p><i>5) “Via Verde” no Licenciamento</i></p> <p><i>6) Programa Comparticipado de Apoio aos Condomínios</i></p> <p><i>7) Programa de Obras Convencionadas</i></p> <p><i>8) Volante de Fogos para Realojamento Temporário</i></p> <p><i>9) Fundo Municipal de Fogos para arrendar”</i></p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

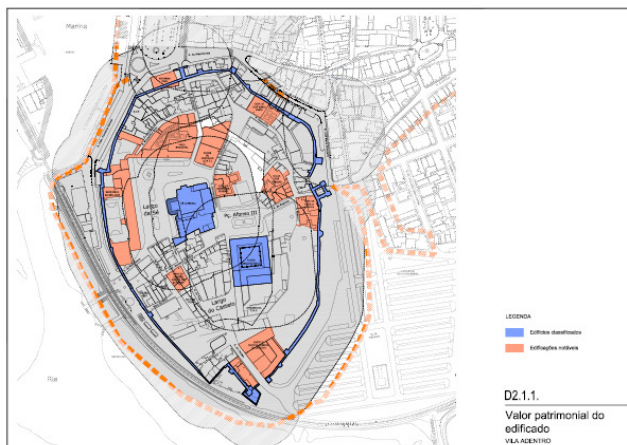
06	ARU_VILA ADENTRO DO CENTRO HISTÓRICO DE FARO
Concelho	Faro
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU VILA ADENTRO DO CENTRO HISTÓRICO DE FARO</p> <p>Premissas</p> <p>- Conversão da ACRRU (a delimitação da ARU coincide com os limites da ACRRU)</p> <p>ACRRU “Núcleo Histórico Intramuros Vila-Adentro” D 9/97 DR Nº37 IS-B (13-02-1997)</p> <p>- O núcleo da Vila Adentro, constitui parte da zona histórica da cidade de Faro, integrando a categoria de Espaços Urbanos Históricos nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 53.º do regulamento do PDM.</p> <p><i>“(…) correspondem a áreas especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios ou conjuntos construídos de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características urbanísticas das malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse (…).”</i></p>
	Procedimento
	<p>7 Jul./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº129, 07-07 (Aviso nº13867/2011) (5+30 dias)</p> <p>26 Dez./2011 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº246, 26-12 (Aviso nº24663/2011)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “Conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística em Área de Reabilitação Urbana - Vila Adentro do Centro Histórico de Faro” (Abr./2011)</p> <p>Delimitação de UI Não consta.</p>

Efeitos da aprovação da ARU

Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10

Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU

“A Vila Adentro encontra-se ainda abrangida por quatro áreas de servidão administrativa decorrentes da existência de quatro imóveis classificados (Muralha, Catedral, Antigo Convento de Nossa Sr.^a da Assunção e Arco da Vila).”



Extraída

“Conversão da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística em Área de Reabilitação Urbana - Vila Adentro do Centro Histórico de Faro”
(Abr. /2011)

Imóveis classificados (DGT/SRUP)

NORA, TANQUE E PORTAL ANEXOS, NA QUINTA DA FAMÍLIA BIVAR CUMANO
PALÁCIO DE ESTOI
RUÍNAS DE ESTOI
EDIFÍCIO SETECENTISTA
PALACETE DOGLIONI TAMBÉM DENOMINADO PALACETE CÚMANE
PALÁCIO BÍVAR
SOLAR DO CAPITÃO-MOR
SOLAR DO GÁRFIAS
FORTALEZA DE FARO
CONVENTO DE NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO
SÉ CATEDRAL DE FARO
ARCO DA VILA
MURALHA SEISCENTISTA DE FARO (TROÇOS)
CELEIRO NA CERCA DO CONVENTO DE S. FRANCISCO
EDIFÍCIO NA PRAÇA FERREIRA DE ALMEIDA
EDIFÍCIO NA RUA S. PEDRO, TAMBÉM DENOMINADO SOLAR CUMANO
IGREJA DO CARMO
COLÉGIO DE SANTIAGO MAIOR
CEMITÉRIO DA COLÓNIA JUDAICA DE FARO (ANTIGO)
CASA DAS FIGURAS (FACHADA PRINCIPAL)
ERMIDA DE SÃO SEBASTIÃO
IGREJA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, MATRIZ DA CONCEIÇÃO
PALACETE BELMARÇO
IGREJA E O ANTIGO CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
CASA DOS PANTOJAS
IGREJA DE SÃO PEDRO, MATRIZ DE SÃO PEDRO
IGREJA E HOSPITAL DA MISERICÓRDIA DE FARO
IGREJA DA ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO
CAFÉ ALIANÇA
PALÁCIO FIALHO
ERMIDA DE NOSSA SENHORA DO PÉ-DA-CRUZ

ORU

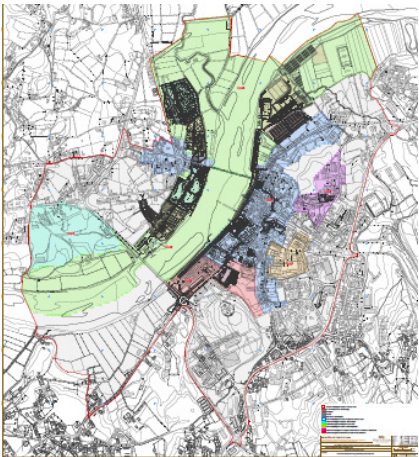
Tipo de Operação de Reabilitação Urbana
ORU SIMPLES

Documento / Programação
Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)

	<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar /sedimentar o papel de zona patrimonial e cultural por excelência; - Fomentar a reabilitação dos edifícios; - Criar condições para a dinamização económica e social; - Repovoar a área; - Preservar a morfologia urbana e a qualidade ambiental; - Melhorar a qualidade funcional e patrimonial dos espaços públicos; - Garantir as acessibilidades; - Garantir a melhoria das condições de eficiência energética dos imóveis.
	<p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 5 anos</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p> <p>Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Vereador do pelouro do Urbanismo (nos termos do DL305/2009, 23-10)</p> <p>Criação do GARU (2010) Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Faro.</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p> <p><i>“(…) o Município, utilizará todos os instrumentos de execução previstos na lei, nomeadamente: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado.”</i></p>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Isenção das taxas municipais relacionadas com as obras de reabilitação, designadamente: <ul style="list-style-type: none"> i. Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; ii. Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; iii. Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade, motivadas por aquelas intervenções; iv. Taxas pela realização de vistorias; - Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação. <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana)</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo; - Isenção de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras. - Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais,

	designadamente redução do IVA e do IRC.	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10+5 anos Início: 26 Dez./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 26 Dez./2016 (1ª avaliação de execução) 26 Dez./2021 (2ª avaliação de execução)</p> <p>26 Dez./2026 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Faro 1ª PUBLICAÇÃO RCM 174/95 291 IS-B 19/12/1995</p> <p>1ª ALTERAÇÃO DE PORMENOR DECL 203/98 DR Nº132 IIS (8/6/1998)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO RCM 38/2005 DR Nº41 IS-B (28/2/2005)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO Aviso 17503/2008 DR Nº109 IIS (6/6/2008)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso 17503/2008 DR Nº109 IIS (6/6/2008)</p> <p>4ª ALTERAÇÃO Aviso 22216/2011 DR Nº216 IIS (10/11/2011)</p> <p>5ª ALTERAÇÃO Aviso 4970/2012 DR Nº65 IIS (30/3/2012)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal das Intervenções nos Núcleos Históricos de Faro (RMINHF) Aviso nº10395/2002 AP DR Nº163 IIS, APÊNDICE (16/12/2002)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“O PDM aponta ainda, no âmbito de planos municipais de ordenamento do território, para a necessidade de identificar edifícios e conjuntos de interesse a preservar (n.º 4 do artigo 53.º), bem como, para a sua sujeição a planos ou regulamentos de ocupação específicos (n.º1 do artigo 54.º), na qual se enquadra o instrumento de gestão urbanístico, em vigor - Regulamento Municipal das Intervenções nos Núcleos Históricos - RMINHF.”</i></p>

	Normas	<p>Normas de Prestação de Serviços de Arqueologia nas ARU's (2014)</p> <p>Obs.:</p>
	Outras iniciativas	<p>Operacionalização da ARU através da definição de procedimentos diferenciados. (Obras isentas de controlo prévio) (Obras sujeitas a controlo prévio)</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p> <p>- http://www.cm-faro.pt/menu/769/aru%27s.aspx</p> <p>- http://cms.cm-faro.pt//upload_files/client_id_1/website_id_1/Urbanismo/Regeneracao Urbana/Atual/ARU%20Vila%20Adentro.pdf</p>

07	ARU_PONTE DE LIMA
Concelho	Ponte de Lima
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU PONTE DE LIMA</p> <p>Premissas</p> <p>Conversão da ACRRU (ARU inclui a ACRRU com ampliação à zona urbana consolidada que envolve o CH/PDM)</p> <p>ACRRU "Centro Histórico de Ponte de Lima" D 2/98 DR Nº21 IS-B (26/01/1998)</p> <p>- PRU / 2009 "Projeto Terra-Reabilita" (Candidatura ON2)</p> <p>- "PPS e Reabilitação do CH de Ponte de Lima" (sem eficácia) Condições especificadas em Regulamento PU de Ponte de Lima / SUOPG1 correspondente à mesma área (Art.º62)</p>
	Procedimento
	<p>18 Ago./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº158, 18-08 (Aviso nº16165/2011) (5+22 dias)</p> <p>18 Jan./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº13, 18-01 (Aviso (extrato) nº801/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída "Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Ponte de Lima" / PERU (Jan./2012)</p>

	<p>Delimitação de UI</p> <p><u>Delimitação de 6 UI:</u> (Definição dos critérios de delimitação, identificação dos objetivos e respetivo programa de execução para cada UI)</p> <p>UI1_ Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima (31,7 ha)</p> <p>UI2_ Consolidação Urbana de São Gonçalo (13,7ha)</p> <p>UI3_ Valorização das Margens do rio Lima (100,8ha)</p> <p>UI4_ Reabilitação do Bairro da Escola Técnica (4,1ha)</p> <p>UI5_ Reestruturação do espaço da Rua Conde de Bertandos e envolvente (5,2ha)</p> <p>UI6_ Renovação da Envolvente ao Teatro Diogo Bernardes (7,8ha)</p> <p><i>“A operação de reabilitação urbana de Ponte de Lima, de acordo com o estabelecido no respetivo regime, optou por prever, no âmbito da elaboração do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, seis Unidades de Intervenção e definir os objectivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas. Esta opção, justifica-se devido aos objectivos a atingir com a operação, ou seja, continuar o processo de reabilitação e revitalizar o tecido urbano e económico da área urbana consolidada que envolve o Centro Histórico.”</i></p> <p>Obs.: A delimitação das UI não cobre a totalidade da área da ARU.</p> <p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p> <p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CAPELA DAS PEREIRAS CAPELA DE MOREIRA DO LIMA CASA DA GARRIDA CASA DE NOSSA SENHORA DA AURORA, TAMBÉM DENOMINADA CASA DO ARRABALDE CASA DO OUTEIRO CASA TORREADA DOS BARBOSAS ARANHAS CASTRO DE TRÁS DE CIDADES CASTRO DO ALTO DAS VALADAS CASTRO DO CRESTO CRUZEIRO DE S. PEDRO DE ARCOS CONJUNTO FORMADO PELA CASA DO CRUZEIRO, CAPELA E PORÃO IGREJA DA NOSSA SENHORA DA BOA MORTE PELOURINHO DE BERTIANDOS PENEDO DE S. SIMÃO PONTE DE ESTORÃOS PONTE SOBRE O LIMA RUÍNAS EXISTENTES NA BOUÇA DO MONTE DO CRASTO SANTUÁRIO DO SOCORRO SOLAR DE BERTIANDOS TORRE DE MALHEIROS, TAMBÉM DENOMINADA TORRE DAS MALHEIRAS OU TORRE DE REFOIOS VIA ROMANA DE BRAGA A TUI, 14 MARCOS MILIÁRIOS, SÉRIE CAPELA CASA DA FONTE DA BOUÇA CASA DE POMARCHÃO ALBERGARIA DE S. JOÃO DE DEUS OU QUARTÉIS CAPELA DA SENHORA DA PENHA DE FRANÇA CAPELA DE SANTA EULÁLIA CAPELA DE SANTO ABDÃO DA CORRELHA CAPELA DO ANJO DA GUARDA CASA DA BOAVISTA CASA DOS CALISTOS, TAMBÉM DENOMINADA CASA PACHECO CRUZEIRO IGREJA DA MISERICÓRDIA DE PONTE DE LIMA IGREJA DE NOSSA SENHORA DA GUIA TORRES DE S. PAULO E DA CADEIA E O PEQUENO PANO DE MURALHA EXISTENTE ENTRE ELAS</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

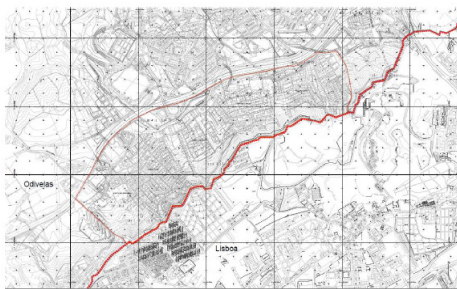
	PORTADA PROVENIENTE DO PALÁCIO DO FREIXO PENEDO DE GRANITO INSCULTURADO CONHECIDO POR "PEDRA DO CAVALINHO" PELOURINHO DE PONTE DE LIMA PAÇO DE VITORINO PAÇO DE SIQUEIROS PAÇO DE CURUTELO MOSTEIRO DE REFOIOS DO LIMA IGREJA DE S. JOÃO BAPTISTA DE QUEIJADAS IGREJA DE S. MARTINHO DE FRIASTELAS IGREJA DE S. SALVADOR DE REBORDÕES (SOUTO) IGREJA DE SANTA MARINHA DE ARCOZELO PAÇO DE CALHEIROS IGREJA DE NOSSA SENHORA DOS ANJOS, MATRIZ DE PONTE DE LIMA CASA E QUINTA DA LAGE CASA DAS PEREIRAS, INCLUINDO O JARDIM E O LOGRADOURO	
	ORU	
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA	
	Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)	
	Objetivos <ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar Edifícios devolutos; - Executar ações integradas de valorização de áreas de excelência urbana, tais como o centro histórico e frentes ribeirinhas. - Desenvolver operações integradas de requalificação e inserção urbana de bairros sociais; - Promover operações de recuperação e qualificação ambiental de áreas periféricas e refuncionalização de áreas devolutas ou com usos obsoletos; - Projetos e Ações integradas de melhoria do ambiente e do espaço urbano. 	
	Prazo de Execução 15 anos	
	Prorrogação do prazo -	
	Modelo de Execução/Gestão A executar pela entidade gestora	
	<i>"O modelo de execução da operação de reabilitação sistemática a adoptar é o da iniciativa dos particulares, no que se refere à reabilitação dos edifícios e, da iniciativa da entidade gestora, no que se refere às restantes acções no Espaço Urbano, nas Infra-estruturas e Equipamentos de Utilização Colectiva."</i>	
	Entidade Gestoras Assumida pelo Município ("Coordenada, executada e gerida pelo Município")	
	Unidade Orgânica Departamento Estudos e Projetos (DEP)	
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)	
	Quadro de Apoio e Incentivos	
	<i>"No que se refere aos apoios e incentivos a aplicar às acções de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos na Área de Reabilitação Urbana de Ponte, considerando que esta foi dividida em Unidades de Intervenção, a proposta apresentada define, de acordo com as especificidades próprias e os objectivos atingir com a</i>	

	<p><i>intervenção em cada uma das unidades, incentivos diferentes para as Unidades de intervenção.”</i></p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <p>O apoio técnico e/ou financeiro gratuito (até ao limite máximo de 2 500,00 €) poderá incidir nos seguintes itens:</p> <p>a) Na elaboração de projetos de arquitetura, para a reabilitação de imóveis;</p> <p>b) Na elaboração dos respetivos projetos de especialidades;</p> <p>c) No acompanhamento arqueológico em fase de obra;</p> <p>d) Na colaboração, quando tal se justificar, na articulação dos resultados obtidos com possíveis alterações no projeto de arquitetura;</p> <p>e) Na isenção de pagamento pela emissão das licenças municipais que sejam devidas conforme o disposto no Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima.</p> <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p>Regulamento “Terra-Reabilitar” (apoio financeiro) (“Projeto Terra-Reabilita” / Candidatura ON2/PRU2009)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...)</p> <p>- Redução IMI (imóveis alvo de obras de reabilitação) UI 1 (CH): redução 30% / 5anos Na restante área: redução 30% / 5 anos (imóveis anteriores a 1951)</p> <p>Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p> <p><u>Financiamento</u></p> <p>- Programa de investimento público: ações diferenciadas por UI.</p> <p><i>“Programa de investimento público apresentamos as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação. De referir que as acções descritas dão continuidade à estratégia definida para o Centro Histórico e sua envolvente, que vem sendo “construída” ao longo de mais de duas décadas.”</i></p>
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p> <p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 18 Jan./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: Set./2014 (em apreciação da AM)</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 18 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 18 Jan./2022 (2ª avaliação de execução) 18 Jan./2027 (3ª avaliação de execução)</p>
	<p>Fases posteriores</p> <p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Proposta de elaboração de PP correspondente à UI2</p> <p>UI2_Consolidação Urbana de São Gonçalo (13,7ha)</p> <p><i>“A Unidade de Intervenção 2 diz respeito ao lugar conhecido como São Gonçalo, com diferentes épocas de construção é constituído por diversas funcionalidades entre as quais a habitacional. Tem como objectivo principal estruturar o tecido urbano do lugar através da definição da sua malha urbana, da definição de espaços públicos de utilização colectiva, da definição das morfo-tipologias habitacionais, dos espaços de actividades económicas e da dotação de infra-estruturas.”</i></p> <p><i>“Plano de Pormenor de São Gonçalo</i></p>

	<p><i>Preconiza-se como modelo de desenvolvimento desta área, a realização de Plano de Pormenor, por ser este o tipo de instrumento mais adequado para a implementação de uma intervenção global sobre esta área. A intervenção inicial é pública, uma vez que se pretende realizar um PMOT, de acordo com o RJIGT.”</i></p>	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Ponte de Lima</p> <p>REVISÃO RCM 81/2005 DR Nº63 IS-B (31/3/2005)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO AVISO 22988/2010 DR Nº218 IIS (10/11/2010)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO AVISO 4269/2012 DR nº55 IIS (16/3/2012)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“A revisão do PDM ratificado em 2005 define uma estratégia de desenvolvimento a partir dos seguintes objectivos operacionais, nos quais se incluem naturalmente a Vila de Ponte de Lima, sobretudo enquanto reforço da sua centralidade urbana:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Reforçar a centralidade de Ponte de Lima, com base num modelo de vida urbana com elevados padrões de qualidade e de escala humanizada;</i> - <i>Reforçar a capacidade de fixação da população local com idade activa;</i> - <i>Promover eficazmente o ajustamento do sistema produtivo local às novas condições de competitividade;</i> - <i>Reforço da visibilidade e notoriedade externa de Ponte de Lima;</i> <p><i>Resolução de carências básicas ao nível dos equipamentos culturais, sociais e desportivos.”</i></p> <p>Extraído “Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Ponte de Lima” (Out./2011)</p>
	PU	<p>Plano de Urbanização Ponte de Lima</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO DECL 147/2008 DR Nº75 IIS (16/4/2008)</p> <p>Obs.:</p> <p>O Regulamento do PU de Ponte de Lima (abril/2008) define Subunidades Operativas de Planeamento e Gestão onde se inclui a SUOPG 1 correspondente à área a ser elaborado “PPS e Reabilitação do Centro Histórico de Ponte de Lima” (Artº62) sendo que na ausência de plano eficaz a área em causa fica submetida às condições cautelares especificadas.</p> <p><i>“A área do PU da Vila de Ponte de Lima abrange a sede do concelho e freguesias circunvizinhas, designadamente, Arcozelo, Feitosa, Ribeira, Correlhã, Arca, Santa Comba, Brandara, Refóios do Lima, Fornelos e Sá, uma vez que se afigurava absolutamente necessário o estabelecimento de regras e parâmetros de uso do solo com uma matriz comum. Apresenta as seguintes propostas:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Reforçar a centralidade de Ponte de Lima, com base num modelo urbano com elevados padrões de qualidade e de escala humanizada;</i> - <i>Apostar na salvaguarda e valorização do Centro Histórico de Ponte de Lima, através da preservação dos imóveis e conjuntos de qualidade arquitectónica;</i> - <i>Promoção do ordenamento territorial da área de intervenção através da definição da ocupação funcional adequadas às aptidões, da hierarquização da rede viária, da criação/ampliação de equipamentos de utilização colectiva;</i> - <i>Definição da Estrutura Ecológica Municipal.</i> <p><i>Devido à não eficácia do Plano de Salvaguarda e Reabilitação Urbana de Ponte de Lima, foram complementarmente, as suas disposições vertidas para o regulamento do PU.”</i></p> <p>Extraído “Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana Ponte de Lima”</p>


		(Out. /2011)
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<i>“Regulamento Municipal de Edificações do Concelho de Ponte de Lima”</i> DR II Série N°54, 18-03 Regulamento n°263/2010
Fontes		- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html

8	ARU_VERTENTE SUL DE ODIVELAS
Concelho	Odivelas
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU VERTENTE SUL DE ODIVELAS</p> <p>Premissas</p> <p>- Conversão de ACRRU (O limite da ARU coincide com o limite da ACRRU)</p> <p>ACRRU “Área da encosta/vertente Sul de Odivelas/Pontinha” D 3/2008 DR Nº22IS (31-01-2008) (Delimitação como AUGI / posterior declaração como ACRRU)</p> <p>- ARU enquadra cinco bairros considerados AUGI: Vale de Forno Quinta do Zé luís Serra da Luz Encosta da Luz Quinta das Arrombas (e terrenos adjacentes a Nascente e a Poente)</p> <p><i>“Dada a gravidade da situação, à qual a delimitação como AUGI não dava resposta, foi requerida declaração de Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística da Zona Ocidental (...).</i></p> <p><i>Nessa sequência, foi considerado como fundamental adotar um conjunto de ações que invertessem esta situação, sendo que com a aprovação da Candidatura no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) e do instrumento de “Política de Cidades - Parcerias para a Regeneração Urbana”, inscrito nos Eixos, 2 - Sustentabilidade Territorial e 3 - Coesão Social do Programa Operacional Regional de Lisboa (PorLisboa) do Programa de Ação - Parcerias para a Regeneração da Vertente Sul do Município de Odivelas, se consegui estabelecer um impulso essencial à Reabilitação Urbana desta Área.</i></p> <p><i>Este instrumento integra um conjunto de ações fundamentais para a regeneração urbana e requalificação ambiental desta área, através da adoção de soluções equilibradas que minimizem as situações de riscos e corrijam as deficiências urbanísticas mais graves, através de um processo de atuação, sustentável, sistémico, integrado, participado e monitorizado.”</i></p> <p>- “Programa de Ação - Parceria para a Regeneração da Vertente Sul “ /PORLisboa - “Programa de Ação Territorial da Vertente Sul do Concelho de Odivelas”</p>
	Procedimento
	<p>19 Set./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº180, 19-09 (Aviso nº18514/2011) (6+22 dias)</p> <p>22 Dez./2011 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº244, 22-12 (Edital nº1262/2011)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p>

	<p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU VERTENTE SUL DE ODIVELAS” / PERU (Dez./2011)</p>
	<p>Delimitação de UI Não consta.</p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> -</p>
	<p>ORU</p>
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados, quando a ponderação custo/benefício desta opção, demonstre que esta é a mais indicada face às opções estratégicas de reabilitação urbana e ambiental, aos princípios de ordenamento e às opções de planeamento do município; - Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; - Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; - Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; - Modernizar as infraestruturas urbanas; - Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; - Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio - cultural nos tecidos urbanos existentes; - Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

	<ul style="list-style-type: none"> - Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; - Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; - Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; - Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.
	Prazo de Execução 5 anos
	Prorrogação do prazo Possível prorrogação
	Modelo de Execução/Gestão A executar pela entidade gestora (podendo adotar-se a execução “Administração Conjunta” e parcerias com entidades privadas)
	Entidade Gestora Assumida pelo Município
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> <u>Programa de Apoio</u> <u>Benefícios Fiscais</u> <i>“Considerando as características e irregularidade da ocupação edificada verificada na Vertente Sul, os apoios e incentivos propostos só serão aplicáveis às construções cuja regularidade urbanística seja conferida por via do licenciamento da sua construção e uso, após os respetivos processos de reconversão urbanística do bairro onde se inserem.”</i> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) <p>Regularidade Urbanística): Isenção IMI (Condições específicas e Tabela referência (2 anos/emissão Licença)</p> <p>Objeto de obras de reabilitação: Isenção IMI (5anos+5)</p> <p>Isenção IMT (valor de liquidação tabelado + 2 anos /início obras (objeto de obras de reabilitação - 1ª transmissão)</p> <p>Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p> <p><u>Financiamento</u></p> <p>Programa de Investimento Público por Ações que decorrem do <i>“Programa de Ação - Parcerias para a Regeneração da Vertente Sul do Concelho de Odivelas”</i> (Protocolo de Financiamento da Parceria) (decorre de Ações Estruturantes a desenvolver - sob Eixos de atuação)</p> <p>EIXOS DE ATUAÇÃO: EIXO 1 - “Qualificação do espaço público e do Ambiente Urbano”</p>


	<p>EIXO 2 - “Desenvolvimento económico” EIXO 3 - “Desenvolvimento Social” EIXO 4 - “Desenvolvimento Cultural”</p>	
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>	
	<p>Sendo o prazo de 5 anos Início: 22 Dez./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: (não consta)</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 22 Dez./2016 (1ª avaliação de execução)</p>	
	<p>Fases posteriores</p>	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Odívetas</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 54/94 DR N.º161 IS-B (14/7/1994) (...)</p> <p>13ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso 11260/2013 DR N.º173 IIS (9/9/2013)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“Como já afirmado, a área agora delimitada como ARU enquadra cinco bairros considerados Área Urbana de Génese Ilegal (AUGI), pelo que no Plano Diretor Municipal em vigor a totalidade da área é considerada de “manutenção temporária”.</i></p> <p><i>Perspetiva-se, a quando do processo de reconversão e legalização dos cinco bairros a existência de vários Planos de Pormenor, tendo em conta as características específicas de cada um dos bairros, podendo, inclusive, serem criadas outras áreas de reabilitação urbana a quando da aprovação daqueles planos.</i></p> <p><i>Em momento posterior, poderá entender-se a necessidade de criação de Unidades de Intervenção e / ou Planos de Pormenor de reabilitação urbana, o que se concretizará, respetivamente, com a delimitação por parte da CMO, ou mesmo a criação de novas ARU na Vertente Sul do Concelho de Odívetas, nos termos do artigo 23.º do RJRU.”</i></p>
REGULAMENTOS		
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

9	ARU_TRAFARIA
Concelho	Almada
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU TRAFARIA</p> <p>Premissas ARU corresponde ao Núcleo Urbano da Trafaria (ARU integra-se PDM / UNOP7)</p> <p>(- PDM Almada preconiza a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”, nomeadamente na Trafaria. - A Trafaria conjuntamente com a Costa da Caparica integra-se na Unidade Operativa 7 (UNOP 7) - predominante o uso do solo a atividade turística, recreio e lazer da população)</p> <p><u>Estudo desenvolvidos para a área:</u> ESTUDO DE ENQUADRAMENTO URBANISTICO DA TRAFARIA ESTUDO DE ALINHAMENTO DE CÉRCEAS DA AV. DA LIBERDADE ESTUDO DA CIRCULAÇÃO VIÁRIA E ESTACIONAMENTO DA TRAFARIA ESTUDO DO QUARTEIRÃO DA FARMÁCIA ESTUDO DA FRENTE RIBEIRINHA</p>
	Procedimento
	<p>30 Set./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº189, 30-09 (Edital nº916/2011) (5+22 dias)</p> <p>31 Jan./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº117/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU TRAFARIA” / ERU (Jan./2012)</p>

	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> EDIFÍCIO DA ANTIGA IGREJA DE S. SEBASTIÃO FÁBRICA ROMANA DE SALGA IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA NORA DE FERRO PALÁCIO DA CERCA PELOURINHO DE ALMADA (FRAGMENTOS) QUINTA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO QUINTA DE S. MIGUEL QUINTA DE S. FRANCISCO DE BORJA QUINTA DE S. LOURENÇO QUINTA DE SANTA RITA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO DA BELA VISTA FÁBRICA DE MOAGEM DO CARAMUJO FORTALEZA DA TORRE VELHA ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DA QUINTA DO ALMARAZ IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; Modernizar as infraestruturas urbanas; Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente; Promover a fixação de população jovem; Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados;

	Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.
	Prazo de Execução 10 anos Prorrogação do prazo 5 anos
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora <i>("sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município")</i>
	Entidade Gestora Assumida pelo Município (Serviço Responsável: Divisão da Qualificação Urbana)
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais:</u> - Isenções taxas municipais: ocupação da superfície /subsolo para execução obras / operações urbanísticas. <u>Programa de Apoio</u> - Atribuição de comparticipações (%) pecuniárias (Programa: valores/casos tipificados) - Instrução dos processos (Apoio) <i>("(...)incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65", ou outro que se venha a criar (...)")</i> <i>("A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.")</i> <u>Benefícios Fiscais</u> Benefícios que decorrem do EBF (os que decorrem aos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) <ul style="list-style-type: none"> - Isenção do IMI para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação - Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - IVA à taxa reduzida - Agravamento da taxa de IMI imóveis devolutos e imóveis em ruínas - Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas
	Monitorização / Avaliação da execução
	Sendo o prazo de 10+5 anos Início: 31 Jan. /2012 (DR/Eficácia) <u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013 2ª Monitorização: 2014

	<p>Avaliação de Execução (quinquenal) 31 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 31 Jan./2022 (2ª avaliação de execução)</p> <p>31 Jan./2027 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>	
	<p>Fases posteriores</p>	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Almada 1ª PUBLICAÇÃO RCM 5/97 DR N°11 IS-B (14/1/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 100/98 DR N°178 IS-B (4/8/1998)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL Aviso N°1922/2012 DR N°28 IIS (8/2/2012)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL - PRORROGAÇÃO Aviso N°8427/2014 DR N°138 IIS (21/7/2014)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	<p>Regulamento Municipal</p> <p>Outras iniciativas</p>	<p>Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA)</p> <p>Obs.:</p> <p>Regulamento próprio / estudo de fachadas</p> <p>Criação do “Balcão de Reabilitação” (Apoio às candidaturas a financiamento / verificações das condições de apoio (Prestar auxílio na montagem do modelo económico das operações</p> <p>Sistema de monitorização periódica com vistoria antes do fim da garantia</p> <p>Maior celeridade na apreciação dos processos</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p> <p>http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_qry=BOUI=45355518&actualmenu=45356608</p>


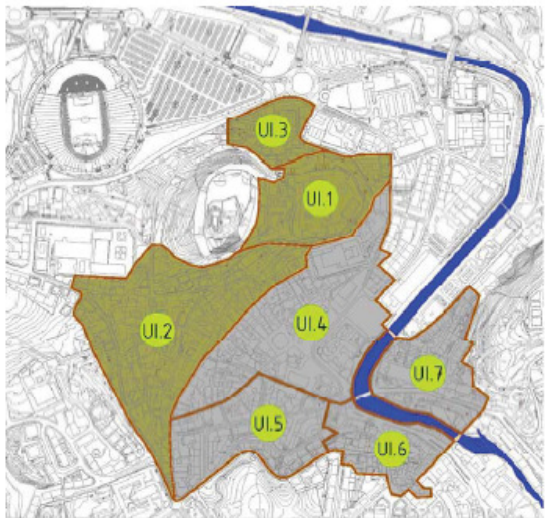
10	ARU_ALMADA				
Concelho	Almada				
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)				
	Dados				
	<p>Designação ARU ALMADA</p> <p>Premissas ARU corresponde ao Núcleo Urbano de Almada Velha</p> <ul style="list-style-type: none"> - ARU abrange uma área da Freguesia de Almada que inclui para além do núcleo histórico a totalidade da Rua Capitão Leitão incluindo os arranques das respetivas transversais (Rua Heliodoro Salgado, Rua da Sofia, Rua Carvalho Serra e parte das Ruas José Fontana e Leonel Duarte Ferreira) - PDM Almada preconiza a necessidade de “Salvaguarda e Valorização dos Núcleos Históricos”, nomeadamente de Almada velha. <p><i>“Apesar de se tratar de uma ORU Simples tem associada uma componente de investimento considerável no espaço público.”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - “(...) Até 2013 será assegurada a execução dos investimentos públicos respeitantes à requalificação das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização colectiva no âmbito de aprovação de candidatura “QREN: Parcerias para a Regeneração Urbana POLIS XXI”. - Investimentos públicos respeitantes à requalificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos de utilização coletiva no âmbito de aprovação de candidatura QREN “Parcerias para a Regeneração Urbana POLIS XXI”. 				
	Procedimento				
	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;">30 Set./2011</td> <td>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº189, 30-09 (Edital nº917/2011) (5+22 dias)</td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">31 Jan./2012</td> <td>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº118/2012)</td> </tr> </table>	30 Set./2011	Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº189, 30-09 (Edital nº917/2011) (5+22 dias)	31 Jan./2012	Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº118/2012)
30 Set./2011	Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº189, 30-09 (Edital nº917/2011) (5+22 dias)				
31 Jan./2012	Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº22, 31-01 (Edital nº118/2012)				
	ARU				
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU ALMADA” / ERU (Jan./2012)</p>				

	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <i>("(...) naquilo que se refere aos núcleos históricos e áreas consolidadas e observará o Regulamento Urbanístico do Município de Almada, publicado em Diário da República, nº 93, II série, em 14 de Maio de 2008 e as disposições legais aplicáveis a imóveis classificados e respectivas áreas de protecção nas áreas sob a tutela do IGESPAR.")</i> <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> EDIFÍCIO DA ANTIGA IGREJA DE S. SEBASTIÃO FÁBRICA ROMANA DE SALGA IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA NORA DE FERRO PALÁCIO DA CERCA PELOURINHO DE ALMADA (FRAGMENTOS) QUINTA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO QUINTA DE S. MIGUEL QUINTA DE S. FRANCISCO DE BORJA QUINTA DE S. LOURENÇO QUINTA DE SANTA RITA QUINTA DE SANTO ANTÓNIO DA BELA VISTA FÁBRICA DE MOAGEM DO CARAMUJO FORTALEZA DA TORRE VELHA ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DA QUINTA DO ALMARAZ IGREJA DA MISERICÓRDIA DE ALMADA
ORU	
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos - Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; - Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; - Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; - Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; - Modernizar as infraestruturas urbanas; - Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; - Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; - Assegurar a integração funcional e a diversidade económica, social e cultural no tecido urbano existente; - Promover a fixação de população jovem; - Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com

	<p>mobilidade condicionada;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados; - Garantir o princípio da sustentabilidade, garantindo que as intervenções assentam num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista social cultural e ambiental.
	<p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 5 anos</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p> <p><i>("sua iniciativa própria ou das notificações para reabilitar a enviar pelo Município")</i></p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município (Serviço Responsável: Divisão da Qualificação Urbana)</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p> <p>Referências específicas que consta da ERU:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>"Falta de realização das obras de reabilitação necessárias reconhecidas por relatório técnico elaborado pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Almada gera a possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras de obras coercivas."</i>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenções taxas municipais: ocupação da superfície /subsolo para execução obras / operações urbanísticas. <p><u>Programa de Apoio</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Atribuição de comparticipações (%) pecuniárias (Programa: valores/casos tipificados) - Instrução dos processos (Apoio) <p><i>("(...)incentivado o arrendamento destinado a habitação permanente para jovens através do programa "Porta 65", ou outro que se venha a criar (...)"</i></p> <p><i>("A atribuição dos incentivos de apoio à reabilitação de edifícios previstos no Capítulo V será única e irrepetível no período de vigência da ARU e não poderá ser acumulada com outros apoios ou subsídios para os mesmos fins atribuídos ou atribuir pelo Estado.")</i></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>Benefícios que decorrem do EBF (os que decorrem aos Incentivos à Reabilitação Urbana)</p> <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenção do IML para os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação - Isenção na primeira transação após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fração autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado - IVA à taxa reduzida - Agravamento da taxa de IML imóveis devolutos e imóveis em ruínas - Alteração do cálculo do valor patrimonial dos prédios em ruínas

	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10+5 anos Início: 31 Jan./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013 2ª Monitorização: 2014</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u> 31 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 31 Jan./2022 (2ª avaliação de execução) 31 Jan./2027 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Almada 1ª PUBLICAÇÃO RCM 5/97 DR N°11 IS-B (14/1/1997)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 100/98 DR N°178 IS-B (4/8/1998)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL Aviso N°1922/2012 DR N°28 IIS (8/2/2012)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL - PRORROGAÇÃO Aviso N°8427/2014 DR N°138 IIS (21/7/2014)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	<p>Regulamen to Municipal</p> <p>Outras iniciativas</p>	<p>Regulamento Urbanístico do Município de Almada (RUMA)</p> <p>Obs.:</p> <p>Regulamento próprio / estudo de fachadas</p> <p>Criação do “Balcão de Reabilitação” (Apoio às candidaturas a financiamento / verificações das condições de apoio (Prestar auxílio no montagem do modelo económico das operações</p> <p>Sistema de monitorização periódica com vistoria antes do fim da garantia</p> <p>Maior celeridade na apreciação dos processos</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p> <p>http://www.m-almada.pt/xportal/xmain?xpid=cmav2&xpgid=genericPage&genericContentPage_qry=BOUI=45355518&actualmenu=45356608</p>

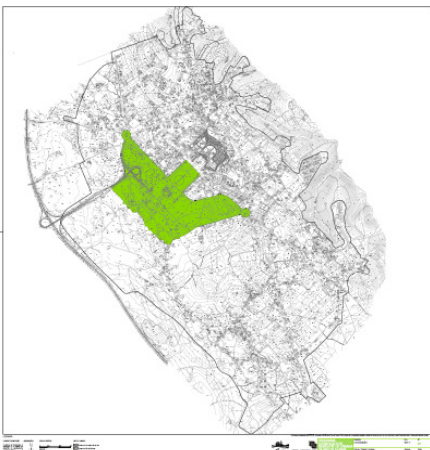
11	ARU_CIDADE DE LEIRIA												
Concelho	Leiria												
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)												
	Dados												
	<div> <div> Designação ARU CIDADE DE LEIRIA </div> <div> Premissas Conversão de ACRRU (O limite das ARU coincide com o limite da ACRRU / primeira fase) ACRRU “Zona do Centro Histórico da Cidade de Leiria” D 15/2001 DR Nº69 IS-B (22-03-2001) - PP / não eficaz <i>“A inventariação do património, o estudo sócio demográfico e os estudos de análise feitos no âmbito da elaboração do plano de pormenor do centro histórico, permitiram um conhecimento aprofundado da área de intervenção, Proporcionando uma base sólida para a sustentação das opções estratégicas seguidas. As primeiras opções estratégicas vieram do plano de pormenor, que desde 2001, e apesar de ainda não ser eficaz, tem vindo a servir de orientação, designadamente que diz respeito à gestão urbanística.”</i> Estudo anterior: “Estudo de Enquadramento Estratégico - Leiria Histórica uma nova urbanidade” (O PERU é composto por este estudo e por um documento que o atualiza, complementa e enquadra no DL307/2009). </div> </div>												
	Procedimento												
	<table> <tr> <td style="vertical-align: top;">25 Out./2011</td><td>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº205, 25-10 (Aviso nº21203/2011) (5+22 dias)</td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">11 Jan./2012</td><td>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº8, 11-01 (Aviso nº458/2012)</td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">6 Fev./2013</td><td>Publicação DR DR II Série Nº26, 06-02 (Aviso nº1882/2013) Alteração da delimitação da ARU</td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">14 Fev./2013</td><td>Publicação DR DR II Série Nº32, 14-02 (Aviso nº2282/2013) Alteração da delimitação da ARU</td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">14 Ago./2013</td><td>Publicação DR DR II Série Nº156, 14-08 (Aviso nº10303/2013) Aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria</td></tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">5 Fev./2014</td><td>Publicação DR DR II Série Nº25, 05-02 (Aviso nº1705/2014) Publicação do ato de aprovação do aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria</td></tr> </table>	25 Out./2011	Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº205, 25-10 (Aviso nº21203/2011) (5+22 dias)	11 Jan./2012	Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº8, 11-01 (Aviso nº458/2012)	6 Fev./2013	Publicação DR DR II Série Nº26, 06-02 (Aviso nº1882/2013) Alteração da delimitação da ARU	14 Fev./2013	Publicação DR DR II Série Nº32, 14-02 (Aviso nº2282/2013) Alteração da delimitação da ARU	14 Ago./2013	Publicação DR DR II Série Nº156, 14-08 (Aviso nº10303/2013) Aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria	5 Fev./2014	Publicação DR DR II Série Nº25, 05-02 (Aviso nº1705/2014) Publicação do ato de aprovação do aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria
25 Out./2011	Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº205, 25-10 (Aviso nº21203/2011) (5+22 dias)												
11 Jan./2012	Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº8, 11-01 (Aviso nº458/2012)												
6 Fev./2013	Publicação DR DR II Série Nº26, 06-02 (Aviso nº1882/2013) Alteração da delimitação da ARU												
14 Fev./2013	Publicação DR DR II Série Nº32, 14-02 (Aviso nº2282/2013) Alteração da delimitação da ARU												
14 Ago./2013	Publicação DR DR II Série Nº156, 14-08 (Aviso nº10303/2013) Aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria												
5 Fev./2014	Publicação DR DR II Série Nº25, 05-02 (Aviso nº1705/2014) Publicação do ato de aprovação do aditamento ao Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Cidade de Leiria												

	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída "ARU CIDADE DE LEIRIA" / PERU (Jan. /2012)</p> <p>Delimitação de UI</p>  <p>Extraída "ARU CIDADE DE LEIRIA" / PERU (Jan. /2012)</p> <p>Delimitação de 7UI:</p> <p><u>Zona alta</u> UI1 - S. Pedro UI2 - Santo Estevão UI3 - Santiago</p> <p><u>Zona baixa</u> UI4 - São Martinho / Zona baixa UI5 - Santana UI6 - Espírito Santo UI7 - Anjos</p> <p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>

	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CAPELA DE NOSSA SENHORA DA ENCARNAÇÃO CAPELA DE S. PEDRO CASA DA CÂMARA DE MONTE REAL CASTELO DE LEIRIA CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS CONVENTO DE SANTO AGOSTINHO E ANTIGO SEMINÁRIO IGREJA DE NOSSA SENHORA DA LUZ, PAROQUIAL DE MACEIRA IGREJA E CONVENTO DE S. FRANCISCO (RESTOS) IMÓVEL ONDE ESTAVA INSTALADO O COLÉGIO DR. CORREIA MATEUS PELOURINHO DE MONTE REAL MERCADO DE SANTANA ABRIGO DO LAGAR VELHO SÉ DE LEIRIA INCLUINDO O CLAUSTRO, O ADRO ENVOLVENTE, A TORRE SINEIRA E A CASA DO SINEIRO IGREJA DA MISERICÓRDIA DE LEIRIA</p>
	ORU
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p>
	<p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p>
	<p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promoção das relações espaciais e melhoria das condições de mobilidade; - Criação e valorização de espaços públicos; - Reabilitação do parque edificado com valorização dos elementos notáveis; - Criação de âncoras funcionais; - Promoção do centro histórico.
	<p>Prazo de Execução 15 anos</p>
	<p>Prorrogação do prazo -</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão</p> <p>Reabilitação dos edifícios: Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p> <p>Restantes ações no Espaço urbano/infraestruturas/equipamentos utilização coletiva: Iniciativa da entidade gestora</p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p> <p>Departamento de Planeamento / Divisão de Reabilitação Urbana Coordenação do Presidente da Câmara Municipal</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><i>“Às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos - apoios técnicos e incentivos de natureza fiscal”</i></p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Apoio técnico na elaboração de projetos e na execução de obras; - Fornecimento de caderno de encargos e de apoio técnico para os trabalhos de arqueologia.

		<p>- Dispensa de taxas de urbanização.</p> <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p>- Programa de financiamento a obras em edifícios no centro histórico (suspensão).</p> <p>- Linha de crédito bonificado através de protocolo com entidade bancária;</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>- Minoração do IMI.</p> <p>- Isenção do IMI por um período de 5 anos após a conclusão da obra de reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de 5 anos;</p> <p>- Isenção de IMT na alienação de prédios ou de frações;</p> <p>- Redução do IVA nas empreitadas de reabilitação.</p> <p>- Majoração do IMI dos prédios devolutos;</p> <p>- Majoração do IMI dos prédios muito degradados.</p> <p><u>Financiamento:</u></p> <p>Programa da ORU / Plano de intervenção:</p> <p><i>“Identificando as acções estruturantes de reabilitação segundo objectivos estabelecidos pelo estudo de enquadramento estratégico, bem como o seu nível de prioridade.”</i></p> <p><i>“Propondo soluções de financiamento para as acções de reabilitação, que passam pelas linhas de crédito existentes através de protocolos bancários e a possibilidade de reactivação do Programa de financiamento a obras em edifícios no centro histórico, que se encontra suspensão.”</i></p> <p><i>“Descrevendo um programa de investimento público apresentando as acções de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação dando continuidade à estratégia definida para o Centro Histórico e sua envolvente, que tem vindo a ser “construída” pelo Município.”</i></p> <p><i>“Definindo o programa de financiamento da ORU com estimativa dos custos totais da execução da operação (...) identificando o Programa Operacional Centro como principal fonte de financiamento do investimento público.”</i></p>
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10+5 anos</p> <p>Início: 11 Jan./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização (anual)</u></p> <p>1ª Monitorização:</p> <p>-</p> <p><u>Avaliação de Execução (quinquenal)</u></p> <p>11 Jan./2017 (1ª avaliação de execução)</p> <p>11 Jan./2022 (2ª avaliação de execução)</p> <p>11 Jan./2027 (3ª avaliação de execução)</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU</p> <p>Não consta</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Leiria</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO</p> <p>RCM 84/95</p> <p>DR N°204 IS-B (4/9/1995)</p> <p>(...)</p> <p>7ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO</p> <p>AVISO 8229/2012</p>


		<p>DR Nº16 IIS (18/6/2012)</p> <p>2ª RETIFICAÇÃO DECL RET 1526/2012 DR Nº226 IIS (22/11/2012)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal do Centro Histórico de Leiria</p> <p>AVISO (EXTRATO) 7454/2014 DR Nº120 IIS (25/6/2014)</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

12	ARU_FÁTIMA
Concelho	Ourém
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU FÁTIMA</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div>Conversão de ACRRU / PP Avenida Papa João XXIII (O limite da ARU coincidem com os limites da ACRRU e do PP)</div> </div> <div> <div>ACRRU</div> <div>“Perímetro Urbano da Cidade de Fátima” D 20/2005 DR Nº172 I S-B (07-09-2005)</div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>31 Out./2011</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº209, 31-10 (Aviso nº21606/2011) (22 dias)</div> </div> <div> <div>14 Fev./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº32, 14-02 (Aviso nº2361/2012)</div> </div>
	ARU
	<div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div>
	<div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div>  </div> <div> <p>Extraída “ARU FÁTIMA” / PERU (Fev./2012)</p> </div>
	<div>Delimitação de UI</div> <div>Coincidência entre as UI e as UE do PP Avenida Papa João XXIII</div> <div> <p>“No âmbito do PPAPJ foram definidas várias unidades urbanísticas de planeamento e gestão. A delimitação foi feita de modo a que essas unidades correspondam (...) a espaços territoriais coerentes, caracterizados por vocações específicas e diferenciadas. Na totalidade da área do Plano, foram criadas 9 unidades urbanísticas.</p> </div>

	<p>(...) <i>O Regulamento do PPAPJ refere ainda que (...) as unidades e subunidades de execução são delimitadas nos termos da lei e podem corresponder à totalidade ou a parte das unidades urbanísticas. A definição das unidades de execução do Plano fica remetida para a fase de implementação do PPAPJ.</i></p> <p><i>Sendo coincidentes as áreas do PPAPJ e da futura ARU de Fátima, deverá ser também coincidente o processo de execução, ou seja, as UI da ORU e as UE do PPAPJ deverão ser as mesmas.</i></p> <p><i>Neste contexto há interesse em que as UE do PPAPJ/UI da ARU venham a ser posteriormente definidas, na fase de execução da reabilitação urbana, e à medida que ela for progredindo.</i></p> <p><i>Em qualquer caso, a definição dessas unidades será feita de acordo com o disposto na legislação vigente, nomeadamente nos artigos 34.º e 35.º do RJRU, e no artigo 120.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e respectivas alterações."</i></p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> ANTIGA VILA DE OURÉM CASAS ONDE NASCERAM OS VIDENTES DE FÁTIMA CASTELO DE OURÉM CRIPTA E TÚMULO DO MARQUÊS DE VALENÇA FRESCOS DE SANTO AMBRÓSIO E DE SANTO AGOSTINHO PELOURINHO DE OURÉM IGREJA DE NOSSA SENHORA DA PURIFICAÇÃO, PAROQUIAL DO OLIVAL</p>
	ORU
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuir para melhorar a atual imagem urbana desqualificada, associada à cidade, assegurando o bom ordenamento desta área; - Dotar a envolvente do Santuário de Fátima de condições, quer em matéria das infraestruturas, quer no que respeita às necessidades em termos de estacionamento automóvel, equipamentos sociais, de espaços verdes e de áreas livres que permitam a circulação, o descanso e o lazer; - Possibilitar a intervenção Municipal, em termos de reabilitação e renovação urbanas da área, de modo a inverter as deficientes condições urbanísticas existentes. <p>Prazo de Execução 15 anos</p> <p>Prorrogação do prazo -</p> <p>Modelo de Execução/Gestão A executar pela entidade gestora</p> <p>Entidade Gestora SRU Fátima EM Sociedade de Reabilitação Urbana de Fátima</p> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p>


	<p><i>“(…) numa óptica da boa gestão de recursos disponíveis, é fundamental avaliar o custo para a Câmara e os benefícios para os munícipes e para a Cidade, que estarão associados à transferência de serviços do Município. Este exercício permitirá seleccionar e transferir para a SRUFÁTIMA apenas e só as competências em que seja manifesta a vantagem, relativamente aos resultados que se pretendem obter.</i></p> <p><i>Para as restantes áreas de competência, aquelas que possam não vir a ser transferidas, poderão ser encontradas formas de colaboração entre os serviços da Câmara e a SRUFÁTIMA, garantindo-se desta forma a adequada coordenação de acções com vista a proporcionar resultados semelhantes aos que seriam obtidos com a transferência de competências, mas sem a duplicação de estruturas e o consequente agravamento significativo dos seus custos.”</i></p>	
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> Redução até 30% do valor das taxas devidas pela realização das operações urbanísticas em causa, calculadas conforme os regulamentos municipais em vigor;</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>Redução até 30% do valor do Imposto Municipal de Transações Onerosas, aplicável nos termos da legislação vigente;</p> <p>Redução até 30% do Imposto Municipal Sobre Imóveis, aplicável nos termos da legislação vigente;</p> <p><u>Financiamento</u> Estimativa global do investimento: Obras de urbanização + Edifícios + Equipamentos</p> <p>Programa de Investimento Público Programa de Financiamento (Nota: método de afetação dos custos de urbanização da área objeto da ARU - Perequação.)</p>	
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>	
	<p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 14 Fev./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 14 Fev./2017 (1ª avaliação de execução) 14 Fev./2022 (2ª avaliação de execução) 14 Fev./2027 (2ª avaliação de execução)</p>	
PMOT's	<p>Fases posteriores</p>	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU -</p>	
	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Ourém</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 148-A/2002 DR Nº301 IS-B (30/12/2002) (...)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO AVISO 4800/2013 DR Nº69 IIS (9/4/2013)</p>

	PU	<p>Obs.:</p> <p>Plano de Urbanização de Fátima</p> <p>REVISÃO RCM 148-B/2002 DR N°301 IS-B (30/12/2002)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA Aviso 2766/2009 DR N°21 IIS (30/1/2009)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO Aviso 18200/2009 DR N°200 IIS (15/10/2009)</p> <p>1ª CORREÇÃO MATERIAL Aviso 8788/2013 DR N°131 IIS (10/7/2013)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso 5930/2014 DR N°90 IIS (12/5/2014)</p> <p>Obs.:</p>
	PP	<p>Plano de Pormenor da Avenida PAPA JOÃO XXIII</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO Aviso 15622/2009 DR N°172 II S (04/09/2009)</p> <p>1ª CORREÇÃO MATERIAL DECL 125/2014 DR N°134 IIS (15/7/2014)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 9711/2014 DR N°164 IIS (27/8/2014)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS		
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

13	ARU_ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA
Concelho	Vila Nova da Barquinha
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA</p> <p>Premissas GTL PP da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha (1993) (O limite da ARU coincide com o limite do PP)</p> <p><u>Outras delimitações:</u> - ARU / EBF (2009)</p> <p>- No âmbito DL 104/2004 de 07-05, a CM elaborou dois Documentos Estratégicos, tendo como base as Unidades Morfológicas n.º 19 e n.º 24 definidas no PP de Salvaguarda.</p>
	Procedimento
	<p>31 Out./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série N.º209, 31-10 (Edital n.º1087/2011) (22 dias)</p> <p>1 Jun./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série N.º107, 01-06 (Aviso n.º7693/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p> <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: small;">ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</p> </div> <p>Extraída "ARU ZONA BAIXA DE VILA NOVA DA BARQUINHA" / ERU (Jun./2012)</p> <p>Delimitação de UI Não consta.</p> <p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p> <p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CASTELO DE ALMOUROL IGREJA DA ATALAIA IGREJA DA MISERICÓRDIA DE TANCOS IGREJA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, MATRIZ DE TANCOS</p>


ORU	
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES</p> <p>Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</p> <p>Objetivos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir a qualidade urbana do centro histórico; - Reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade; - Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis; - Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais; - Criar espaços e condições para mais e melhores atividades económicas, compatíveis com a função habitacional para a revitalização do Centro Histórico; - Remodelar gradualmente a rede de águas da Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha; - Criar mais percursos pedonais com mobilidade adequada às exigências da legislação atual; - Criar lugares de estacionamento distribuídos por toda a área de reabilitação; - Criar uma bolsa municipal de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas; - Impulsionar e regular a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis on-line; - Criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis. <p>Prazo de Execução 5 anos</p> <p>Prorrogação do prazo Possível prorrogação</p> <p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p> <p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p> <p>Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (nos termos do DL 305/2009, 23-10)</p> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p> <p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenções Taxas Municipais: (Isenção taxas municipais: operações urbanísticas / emissão alvarás/ realização vistorias / ocupação domínio público) - Redução TMU (50%) quando aplicável <p><u>Programa de Apoio</u> A Câmara Municipal pretende estabelecer protocolos com instituições bancárias.</p>

	<p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) Isenção IMI (5anos+5) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 5 anos Início: 1 Jun. /2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 1 Jun./2017 (1ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
	Elaboração/revisão/alteração de PPRU	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Vila Nova da Barquinha</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 116/94 DR Nº264 IS-B (15/11/1994)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 132/97 DR Nº 185 IS-B (12/8/1997)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 21046/2010 DR Nº 204 IIS (20/10/2010)</p> <p>Obs.:</p>
	PP	<p>Plano de Pormenor Zona Baixa de Vila Nova da Barquinha PORTARIA 859/93 DR Nº216 I S-B (14-09/1993)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS		
Fontes	<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>	

14	ARU_ZONA BAIXA DE TANCOS
Concelho	Vila Nova da Barquinha
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU ZONA BAIXA DE TANCOS</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div>GTL PP da Zona Baixa de Tancos (1993) (O limite da ARU coincide com o limite do PP)</div> </div> <div> <div><u>Outras delimitações:</u></div> <div>- ARU / EBF (2009)</div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>31 Out./2011</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº209, 31-10 (Edital nº1087/2011) (22 dias)</div> </div> <div> <div>1 Jun./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº107, 01-06 (Aviso nº7693/2012)</div> </div>
	ARU
	<div> <div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div> </div> <div> <div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div>  <p style="text-align: center;">ZONA BAIXA DE TANCOS DELIMITAÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA</p> </div> </div> <div> <div>Extraída</div> <div>“ARU ZONA BAIXA DE TANCOS” / ERU (Jun./2012)</div> </div> <div> <div>Delimitação de UI</div> <div>Não consta.</div> </div> <div> <div>Efeitos da aprovação da ARU</div> <div>Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</div> </div> <div> <div>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</div> <div> <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CASTELO DE ALMOUROL IGREJA DA ATALAIA </div> </div>

	IGREJA DA MISERICÓRDIA DE TANCOS IGREJA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, MATRIZ DE TANCOS	
	ORU	
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES	
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)	
	Objetivos <ul style="list-style-type: none"> - Garantir a qualidade urbana do centro histórico; - Reabilitar os imóveis degradados possibilitando-lhes melhores condições de habitabilidade; - Manter a expressão construtiva, os materiais, a paleta de cores, o desenho, a composição característica de elementos dos edifícios e reverter as situações indesejáveis; - Criar espaços e condições para mais e melhores atividades económicas, compatíveis com a função habitacional para a revitalização do Centro Histórico; - Remodelar gradualmente a rede de águas da Zona Baixa de Tancos; - Criar percursos pedonais com mobilidade adequada às exigências da legislação atual; - Criar lugares de estacionamento distribuídos por toda a área de reabilitação; - Criar uma bolsa municipal de imóveis a recuperar para realojamento de famílias carenciadas; - Impulsionar e regular a reabilitação urbana, através de uma Bolsa de Imóveis <i>on-line</i>; - Criar a Loja da Reabilitação para apoiar os munícipes na reabilitação dos imóveis. 	
	Prazo de Execução 5 anos	
	Prorrogação do prazo Possível prorrogação	
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora	
	Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (nos termos do DL 305/2009, 23-10)	
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)	
	Quadro de Apoio e Incentivos <p><u>Apoios Municipais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenções Taxas Municipais: (Isenção taxas municipais: operações urbanísticas / emissão alvarás/ realização vistorias / ocupação domínio publico) - Redução TMU (50%) quando aplicável <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p>A Câmara Municipal pretende estabelecer protocolos com instituições bancárias.</p>	

	<p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) Isenção IMI (5anos+5) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 5 anos Início: 1 Jun. /2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 1 Jun./2017 (1ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
	Elaboração/revisão/alteração de PPRU	
PMOT's	<p>PDM</p> <p>Plano Diretor Municipal de Vila Nova da Barquinha</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 116/94 DR Nº264 IS-B (15/11/1994)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 132/97 DR Nº 185 IS-B (12/8/1997)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 21046/2010 DR Nº 204 IIS (20/10/2010)</p> <p>Obs.:</p> <p>PP</p> <p>ZONA BAIXA TANCOS VNB "PP ZONA BAIXA DE TANCOS" PORTARIA 875/93 DR I SÉRIE - B Nº216 (15-09)</p>	
REGULAMENTOS		
Fontes	<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>	

15	ARU_BRAGA SUL
Concelho	Braga
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU BRAGA SUL</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div>Conversão de ACRRU (ARU inclui a área da ACRRU e a área de intervenção do PRU Sítio dos Galos)</div> </div> <div> <div>ACRRU</div> <div> “Sítios dos Galos” D 11/97 DR Nº42 I S-B (19-02-1997) </div> </div> <div> <div>- PRU Sítio dos Galos (2009)</div> <div>Área de intervenção da “Parceria para a Regeneração Urbana do Rio Este/ “Parcerias para a Regeneração Urbana /Política de Cidades POLIS XXI”:</div> <div>(projetos de cariz infraestrutural)</div> </div> <div> <div>- PDM/UOPG 4 (ACRRU CH e ACRRU Sítio dos Galos)</div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>7 Nov./2011</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº213, 07-11 (Edital nº1115/2011) (5+22 dias)</div> </div> <div> <div>29 Dez./2011</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº249, 29-12 (Aviso nº24880/2011)</div> </div>
	ARU
	<div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div>
	<div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div>  </div> <div> Extraída “ARU BRAGA SUL” / PERU (Dez./2011) </div>

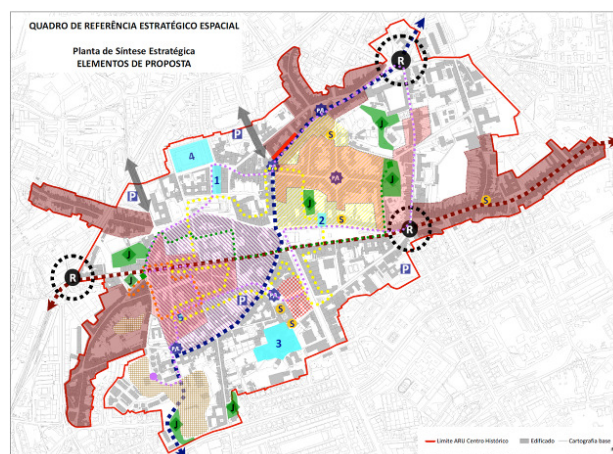
	<p>Delimitação de UI Não consta.</p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
	<p>ORU</p>
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Obs.: <i>“(...) proposta de delimitação ressaltam alguns subsistemas dominantes que se apresentam determinantes na formulação e configuração da estratégia de reabilitação (...)”</i></p> <p>O programa estratégico de reabilitação estrutura-se com base em 5 níveis:</p> <p>Nível 1 Componentes estruturadores principais: estrutura ecológica e sistema de equipamentos coletivos</p> <p>Nível 2 Núcleos residenciais de reabilitação prioritária</p> <p>Nível 3 Frentes urbanas a reabilitar</p> <p>Nível 4 Reabilitação do Sítio dos Galos</p> <p>Nível 5 Eixos de penetração e relação com o exterior</p> <p>Objetivos <i>“(...) a estratégia de intervenção para a reabilitação desta área deverá assentar nos seguintes objectivos gerais:”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aumentar o nível de articulação urbana entre os três subsistemas existentes na área: estruturas ecológicas e ambientais; equipamentos coletivos e áreas residenciais; - Qualificar e melhorar a acessibilidade e fruição das estruturas ecológicas presentes na zona, potenciando também a sua relação com as áreas urbanas contíguas consolidadas; - Melhorar o nível de qualidade dos arruamentos urbanos, (...); - Revitalizar e dinamizar a utilização do sistema de equipamentos coletivos, (...); - Promover uma intervenção seletiva e sistemática de qualificação ou revitalização das frentes urbanas que impactem de forma mais significativa as estruturas ecológicas e o sistema de equipamentos coletivos existentes, (...); - Valorizar e dinamizar os ativos culturais e simbólicos (...) do Sítio dos Galos; - Aumentar a inserção urbana e social dos conjuntos habitacionais no setor sul da área, (...); - Promover a reabilitação de conjuntos edificados (...).

	<p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo -</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora (edificado)</p> <p>Iniciativa da entidade gestora (espaço urbano / infraestruturas / equipamentos)</p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município Divisão de Renovação Urbana (DRU)</p> <p>Análise de 3 alternativas: -Serviço CM (Medidas de Adequação/Criação CELRU) -SEL -SRU</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> (Incentivos natureza administrativa) (redução ou isenção) -taxas municipais: operações urbanísticas / ocupação domínio publico)</p> <p>- Equacionar a criação de um sistema de Licenciamento (análogo ao “Sistema Multi-critério tipo SIM-Porto”)</p> <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) Isenção IMI (5anos+3) / sujeitos obras de reabilitação Isenção/redução (até 25% com bons níveis de conservação / sob critérios a definir e após vistoria) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p> <p><u>Financiamento:</u> (Instrumentos de apoio financeiro/definição de tipologias)</p> <p>Programa da ORU: Níveis / ação Estimativa de Custos: Níveis / ação (indicação da natureza do investimento)</p> <p>Programa de Investimento Público (indicação de projetos estruturantes de iniciativa pública)</p>
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>
	<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 29 Dez./2011 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: - (...)</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 29 Dez./2016 (1ª avaliação de execução) 29 Dez./2021 (2ª avaliação de execução)</p>

	Fases posteriores	
	Elaboração/revisão/alteração de PPRU	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Braga</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO</p> <p>AVISO 2542/2014</p> <p>DR Nº34 IIS (18/2/2014)</p> <p>(...)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO</p> <p>AVISO 10175/2012</p> <p>DR Nº145 IIS (27/7/2012)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL</p> <p>AVISO 2542/2014</p> <p>DR Nº34 IIS (18/2/2014)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga</p> <p>Regulamento 164/2012</p> <p>DR Nº89 II S (08/05/2012)</p> <p>Obs.:</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

16	ARU_CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA
Concelho	Braga
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA</p> <p>Premissas</p> <p>Conversão de ACRRU (ARU coincide com os limites da ACRRU com pequenos ajustes associados a cadastro / proteção património / inclusão de equipamentos)</p> <p>- ACRRU “Centro Histórico de Braga” DR 13/96 DR N°263 I S-B (13-11-1996)</p> <p>- Programas PRU/GTL</p> <p>1978 - Plano Geral de Urbanização de Braga 1979 - CH classificado ACRRU; 1990 - Programas PRU / PRAUD (1985 - GTL); 1990 - dois Programas de Urbanismo Comercial (PROCOM e URBCOM) / parceria CMB+ACB;</p> <p>A visão e as opções estratégicas para o CH prosseguem no sentido da prossecução da estratégia municipal formulada no Relatório de Avaliação da Execução do PDM de Braga, (2008)</p> <p>- PDM/UOPG 4 (ACRRU CH e ACRRU Sítio dos Galos): Intervenções urbanísticas enquadradas mediante a observância das normas gerais estabelecidas em sede de RM gestão urbanística. ("Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga") 1987 - “Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga” (com alteração em 1998) / entrada em vigor do PDM;</p>
	Procedimento
	<p>7 Nov./2011 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série N°213, 07-11 (Edital n°1115/2011) (5+22 dias)</p> <p>9 Jan./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série N°6, 09-01 (Aviso n°259/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>

<p>Extraída "ARU CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA" / PERU (Jan. /2012)</p>	<p>Delimitação de UI Não consta.</p> <p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p> <p>Existência de Serviços Administrativos inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servicoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
ORU	
<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Obs.: QREE: Quadro Referência Estratégico Espacial</p> <p>NÍVEL A Componentes fundamentais de estruturação</p> <p>NÍVEL B Núcleos distintos e dinâmicos</p> <p>NÍVEL C Unidades motrizes de reabilitação</p> <p>NÍVEL D Áreas prioritárias de reabilitação física e social</p> <p>NÍVEL E Rede de vertebração urbana</p> <p>NÍVEL F Áreas de interface estratégico</p> <p>NÍVEL G Núcleos residenciais peculiares</p> <p>NÍVEL H Sistema de acessibilidades e mobilidade</p>	



Extraída
"ARU CENTRO HISTÓRICO DE BRAGA" / PERU
(Jan./2012)

Objetivos

A ERU para o Centro Histórico de Braga estrutura-se através de 4 eixos estratégicos:

EE1

Revitalização económica e social centrada em setores baseados no conhecimento e criatividade;

EE2

Inovação (tecnológica) ao nível da reabilitação do edificado e das infraestruturas e serviços urbanos;

EE3

Acréscimo da governance no processo de gestão urbana;

EE4

Reforço da inserção do Centro Histórico na estrutura e dinâmicas do território envolvente.

- Cada um destes eixos estratégicos incorpora:
objetivos gerais (OG) + objetivos específicos (OE)

Prazo de Execução

10 anos

Prorrogação do prazo

-

Modelo de Execução/Gestão

Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora (edificado)

Iniciativa da entidade gestora
(espaço urbano / infraestruturas / equipamentos)

Entidade Gestora

Assumida pelo Município
Divisão de Renovação Urbana (DRU)

Análise de 3 alternativas:

- Serviço CM (Medidas de Adequação/Criação CELRU)
- SEL
- SRU

Instrumentos de Execução

(Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)






Quadro de Apoio e Incentivos

Apoios Municipais

(Incentivos natureza administrativa)


	<p>(redução ou isenção) -taxas municipais: operações urbanísticas /ocupação domínio publico)</p> <p>- Equacionar a criação de um sistema de Licenciamento (análogo ao “Sistema Multicritério tipo SIM-Porto”)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) Isenção IML (5anos+3) / sujeitos obras de reabilitação Isenção/redução (até 25% com bons níveis de conservação / sob critérios a definir e após vistoria) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas)</p> <p><u>Financiamento</u> (Instrumentos de apoio financeiro/definição de tipologias)</p> <p>Programa da ORU com identificação: Projetos de Intervenção Estruturante (PIE) + Projeto de Intervenção Complementar (PIC)</p> <p>Estimativa de Custos: (PIE / nível) + (PIC / nível) incluindo respetiva fonte de financiamento</p> <p>Programa de Investimento Público</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 9 Jan./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: - (...)</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 9 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 9 Jan./2022 (2ª avaliação de execução)</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Braga 1ª PUBLICAÇÃO AVISO 2542/2014 DR Nº34 IIS (18/2/2014) (...)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO AVISO 10175/2012 DR Nº145 IIS (27/7/2012)</p> <p>SUSPENSÃO PARCIAL AVISO 2542/2014 DR Nº34 IIS (18/2/2014)</p> <p>Obs.:</p>

REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	Regulamento Municipal de Salvaguarda e Revitalização do Centro Histórico de Braga Regulamento 164/2012 DR N°89 II S (08/05/2012) Obs.: _____
Fontes		- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html

17	ARU_CELORICO DE BASTOS (5 ARU's)
Concelho	Celorico de Bastos
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Designação 5 ARU's - 2 Vila de Celorico de Basto - 1 uma área em cada um dos centros urbanos de Gandarela, Fermil e Mota</p> <p>ARU_1 Vila de Celorico de Basto Parque Lúdico de Bosque ARU_2 Vila de Celorico de Basto ARU_3 Vila de Gandarela ARU_4 Vila de Fermil ARU_5 Centro urbano da Mota</p> <p>Premissas Revisão de PDM, em curso / núcleos urbanos principais do concelho correspondem à estratégia implementada pelo PDM.</p> <p>- Alinhar um conjunto de intervenções com o objetivo de ver executada a estratégia delineada pelo PDM.</p> </div>
	Procedimento
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 20%;"> <p>11 Nov./2011</p> <p>16 Jan./2013</p> </div> <div style="width: 80%;"> <p>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº217, 11-11 (Aviso nº22300/2011) (5+22 dias)</p> <p>Publicação DR / “Aprovação” DR II Série Nº11, 16-01 (Aviso nº732/2013)</p> </div> </div>
	ARU
	<div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> </div>
	<div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Delimitação física: ARU/UI</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">    </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;">   </div> <p>Extraída “ARU's CELORICO DE BASTOS” / PERU (Jan./2013)</p> </div>
	<div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px;"> <p>Delimitação de UI Delimitação de 5 áreas diferenciadas (ARU/UI)</p> </div>

	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> CASA DA BOAVISTA CASA DO OUTEIRO CASTELO DE ARNOIA ESTELA DE VILA BOA PELOURINHO DO CASTELO SOLAR DO SOUTO E JARDINS
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA
	Obs.: Para cada ARU é proposta uma ORU SISTEMÁTICA
	Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)
	Objetivos <i>“(…) a estratégia de intervenção para a reabilitação destas áreas deverá assentar nos seguintes objetivos gerais:”</i> - A modernização das infraestruturas urbanas no sentido de dar seguimento a outras intervenções que carecem de serem complementadas de forma a dar coerência a algumas ações já implementadas; - Melhoria do ambiente urbano, em especial a criação e qualificação de espaços verdes urbanos; - Melhoria da acessibilidade e mobilidade, promovendo os modos de transporte favoráveis ao ambiente, a circulação ciclável e pedonal, a reestruturação da rede viária e a criação de estacionamento e a supressão de barreiras arquitetónicas; - Equipamentos coletivos de identidade e referência urbana; - Recuperação e qualificação do espaço público, incluindo mobiliário urbano e equipamento estruturante; - Melhoria da qualidade visual da paisagem urbana; - Promoção da multifuncionalidade dos espaços urbanos.
	Prazo de Execução 5 anos Prorrogação do prazo -
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora.
	Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (nos termos do DL 305/2009, 23-10)
	Instrumentos de Execução (Decorrem das ORU's SISTEMÁTICAS)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Benefícios Fiscais</u> (Incentivos de natureza fiscal e administrativa) <i>“(…)taxas reduzidas ou mesmo isentar de alguns impostos (IVA, IMI, IMT, IRC e IRS) as transações, intervenções ou actividades que concorram para a</i>


	<p><i>concretização da estratégia.”</i></p> <p><u>Financiamento</u> <i>“(…) incentivos públicos à reabilitação, ao realojamento e ao arrendamento; programas de apoio ao investimento público do QREN; produtos financeiros disponibilizados pela Banca em condições protocoladas e fundos de desenvolvimento urbano.”</i></p> <p>- Estimativa orçamental: Ação / ARU (respetiva distribuição temporal)</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 16 Jan. /2013 (DR/”Aprovação”)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 16 Jan./2018 (1ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Proposta de PPRU na ARU 2 (PPRU Centro Tradicional)</p> <p>Obs.: _____</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Celorico de Bastos</p> <p>REVISÃO AVISO 8539/2014 141 IIS (24/7/2014)</p> <p>Obs.: _____</p>
REGULAMENTOS		
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

18	ARU_AVIS
Concelho	Avis
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU AVIS</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div> <p>Conversão de ACRRU (ARU coincide com os limites da ACRRU e incluída na área do PP de Salvaguarda e Valorização do CH de Avis)</p> </div> </div> <div> <div>ACRRU</div> <div> <p>Centro Histórico de Avis D 34/2004 DR N°256 I S-B (30-10-2004)</p> <p>- GTL - PP de Salvaguarda e Valorização do CH de Avis</p> </div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>17 Nov./2011</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série N°221, 17-11 (Aviso n°22694/2011) (5+22 dias)</div> </div> <div> <div>25 Jan./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série N°18, 25-01 (Aviso n°1151/2012)</div> </div>
	ARU
	<div> <div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div> </div> <div> <div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div> <p>Planta do limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU)</p>  <p>Extraída DR II Série N°18, 25-01 (Aviso n°1151/2012) (Jan./2012)</p> </div> </div> <div> <div>Delimitação de UI</div> <div>Não consta.</div> </div>

	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> ANTA DA HERDADE DA ORDEM CASTELO DE AVIS CONJUNTO DO ANTIGO CONVENTO DA ORDEM DE AVIS LÁPIDE DA IGREJA DE BENAVIDA PELOURINHO DE AVIS</p>
ORU	
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Obs.: <i>“Este é um programa de acção que não possui nenhuma vertente normativa, uma vez que para tal está em vigor o Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Avis que abrange esta área.”</i></p> <p>Objetivos</p> <p><i>“O objectivo de fundo deste programa é a necessidade de re-habitar o Centro Histórico de Avis.</i></p> <p><i>Para alcançar isto é necessário promover a existência de edifícios com condições de habitabilidade, segurança e conforto.</i></p> <p><i>A função habitacional deverá ser complementada com novas funções nesta área, complementares e compatíveis, e que podem vir a ser albergadas em imóveis com características especiais que se encontram ao abandono.</i></p> <p><i>Desta forma, pretende-se revitalizar todo o tecido construído, incluindo as infra-estruturas e os espaços de utilização colectiva, no seguimento do que tem vindo a ser executado.</i></p> <p><i>Contudo, o enfoque maior vai para a necessidade de recuperar e reabilitar o edificado que se encontra obsoleto.”</i></p> <p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 5 anos</p> <p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa da entidade gestora</p> <p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> O regulamento municipal define um regime especial de taxas e isenções para o incentivo à iniciativa privada, na reabilitação de imóveis na ARU.</p> <p><u>Programa de Apoio</u> “Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação no Município de Avis” (apoiar tecnicamente e financeiramente agregados familiares)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...)</p>

	<div>Isenção IMI (5anos+5) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA (empreitadas)</div> <div><u>Financiamento</u></div> <div>“PROGRAMA ESTRATÉGICO - ACÇÕES ESTRUTURANTES”</div> <div>“O programa que se propõe visa o parque habitacional devoluto com vista à recuperação de habitações, colocando-as no mercado para venda ou para arrendamento. (...)pressupõe que a Câmara Municipal irá desenvolver acções e pressões junto do mercado imobiliário.</div> <div>(...) entende-se que a Câmara Municipal, salvaguardando sempre os interesses particulares, deve procurar reabilitar, com os mecanismos legislativos ao seu dispor, imóveis que estão esquecidos na malha urbana e que, estando degradados ou mesmo em ruína, encontram-se a prejudicar terceiros e a colocar em perigo a segurança da via pública.</div> <div>(...) pretende-se que o Município afecte uma verba ao projecto e que seja ressarcido através da venda dos imóveis em hasta pública. Esta venda deverá ser feita pelo valor do investimento efectuado, somando a aquisição e as obras, numa lógica de reinvestimento do mesmo valor noutro imóvel.</div> <div>Contudo, sempre que o Município entenda que é necessário atribuir um imóvel através de arrendamento a um agregado carenciado, ainda que através de um processo de propriedade resolúvel, deverá afectar nova verba que equivalerá aquela que foi despendida com o imóvel em causa.”</div> <div>“(…) Não se prevêem-se soluções de financiamento para a operação. A entidade gestora deverá implementar o programa estratégico com recurso a auto financiamento.”</div>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<div>Sendo o prazo de 10 anos Início: 25 Jan./2012 (DR/Eficácia)</div> <div><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: - (...)</div> <div><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 25 Jan./2017 (1ª avaliação de execução) 25 Jan./2022 (2ª avaliação de execução) 25 Jan./2027 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</div>
	Fases posteriores	
		<div>Elaboração/revisão/alteração de PPRU</div> <div>-</div>
PMOT's	PDM	<div>Plano Diretor Municipal de Avis</div> <div>1ª PUBLICAÇÃO RCM 9/95 DR Nº29 IS-B (2/2/1995)</div> <div>1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 19846/2010 DR Nº195 IIS (7/10/2010)</div> <div>2ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 2762/2012 DR Nº36 IIS (20/2/2012)</div>


	PU	<p>Obs.:</p> <p>Plano de Urbanização de Avis</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO PORT 910/94 DR N° 237 IS-B (13/10/1994)</p> <p>Obs.:</p>
	PPS	<p>Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do CH de Avis PPSVCHA REGULAMENTO 135/2008 DR N°55 II SÉRIE (18/03/2008)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento de Apoio à Recuperação da Habitação</p> <p>Obs.:</p> <p>Apoiar tecnicamente e financeiramente agregados familiares através da elaboração de projetos e acompanhamento de obras e de um investimento a fundo perdido para a execução de obras de conservação em habitações próprias e permanentes dos agregados familiares.</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

19	ARU_MOSCAVIDE
Concelho	Loures
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div>Designação</div> <div>ARU MOSCAVIDE</div> </div> <div> <div>Premissas</div> <div> Conversão de ACRRU (Conversão da ACRRU de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém em duas ARU's: ARU Moscavide / ARU Sacavém) </div> </div> <div> <div>ACRRU</div> <div> Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém D 2/2009 DR Nº28 IIS (10/02/2009) </div> </div> <div> <div>- Revisão do PDM / delimita uma subunidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG 13) que engloba a ARU.</div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>6 Jan./2012</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº5, 06-01 (Aviso nº221/2012) (22 dias)</div> </div> <div> <div>22 Jun./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº120, 22-06 (Aviso nº8453/2012)</div> </div> <div> <div>3 Jul./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº127, 03-07 (Aviso nº9065/2012)</div> </div>
	ARU
	<div> <div>Delimitação da ARU</div> <div>Instrumento Próprio</div> </div> <div> <div>Delimitação física: ARU/UI</div> <div>  </div> <div> Extraída ARU MOSCAVIDE (Jul./2012) </div> </div>

	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados; - Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem; - Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana; - Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas; - Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional; - Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos; - Apoiar a diversidade social e cultural; - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar; - Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.
	Prazo de Execução 10 anos Prorrogação do prazo Possível prorrogação
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora.
	Entidade Gestora Assumida pelo Município
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> - Redução de 80% do valor das Taxas Urbanização e Edificação (obras de reabilitação de edifícios) - Isenção de Taxas domínio público municipal (obras de reabilitação de edifícios)

	<p>Obs.:</p> <p><i>“Os apoios e incentivos descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios (...) não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.”</i></p> <p><i>“Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projecto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.”</i></p> <p><u>Programa de Apoio</u> - Comparticipação ao arrendamento destinado a jovens /candidatura ao programa “Porta 65”</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) - Isenção IMT (1ª transmissão) - Taxa reduzida IVA (empreitadas) - Isenção IML (5anos+5)</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 3 Jul./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2012/2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 3 Jul./2017 (1ª avaliação de execução) 3 Jul./2022 (2ª avaliação de execução)</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Loures</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 54/94 DR Nº161 IS-B (14/7/1994)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 43-A/99 DR Nº120 IS-B (24/5/1999)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO DE PORMENOR DECL 168/1999 DR Nº140 IIS (18/6/1999)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO DECL 126/2000 DR Nº87 IIS (12/4/2000)</p> <p>4ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 47/2001 DR Nº34 IIS (9/2/2001)</p> <p>5ª ALTERAÇÃO RCM 149/2001 DR Nº233 IS-B (8/10/2001)</p>

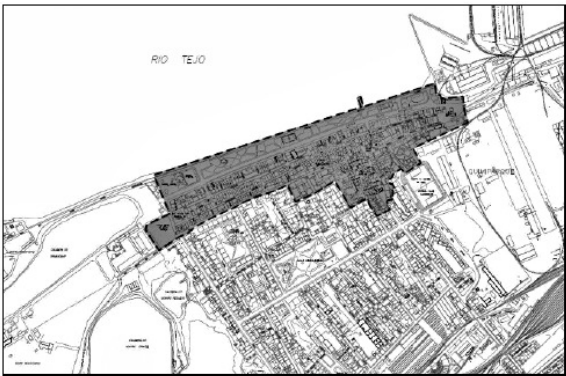
		<p>6ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 47/2003 DR N°29 IIS (4/2/2003)</p> <p>7ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 55/2003 35 IIS (11/2/2003)</p> <p>8ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 318/2004 DR N°294 IIS (17/12/2004)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO AVISO 13096/2012 DR N°190 IIS 1/10/2012</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Outras iniciativas	<p>Criação de um balcão atendimento Maior celeridade na apreciação dos processos. (Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.)</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

20	ARU_SACAVÉM
Concelho	Loures
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU SACAVÉM</p> <p>Premissas</p> <p>Conversão de ACRRU (Conversão da ACRRU de Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém em duas ARU's: ARU Moscavide / ARU Sacavém)</p> <p>Nota: Excluído o polígono do antigo quartel de Sacavém e franja confinante a sul, onde se encontra em fase avançada de elaboração um PP</p> <p>ACRRU Moscavide, Portela, Prior Velho e Sacavém D 2/2009 DR Nº28 IIS (10/02/2009)</p> <p>- Revisão do PDM / delimita uma subunidade operativa de planeamento e gestão (SUOPG 13) que engloba a ARU</p>
	Procedimento
	<p>6 Jan./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº5, 06-01 (Aviso nº221/2012) (22 dias)</p> <p>22 Jun./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº120, 22-06 (Aviso nº8453/2012)</p> <p>4 Jul./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº128, 04-07 (Aviso nº9159/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída ARU SACAVÉM (Jul./2012)</p>

	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES
	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos - Reabilitar os edifícios fisicamente degradados e funcionalmente desadequados; - Garantir boas condições de utilização e funcionalidade dos edifícios e das parcelas em que se inserem; - Proteger e promover a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana; - Garantir o bom funcionamento das infraestruturas urbanas; - Travar o declínio demográfico e o abandono, reforçando e tornando atrativo o uso habitacional; - Apoiar a viabilidade e diversificação do tecido económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos; - Apoiar a diversidade social e cultural; - Incentivar o aumento da eficiência energética nos edifícios a reabilitar; - Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios para cidadãos com mobilidade condicionada.
	Prazo de Execução 10 anos Prorrogação do prazo Possível prorrogação
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora.
	Entidade Gestora Assumida pelo Município
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> - Redução de 80% do valor das Taxas Urbanização e Edificação (obras de reabilitação de edifícios) - Isenção de Taxas domínio público municipal (obras de reabilitação de edifícios)

	<p>Obs.:</p> <p><i>“Os apoios e incentivos descritos apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios (...) não se aplicando, designadamente, a construções a edificar em lotes vazios ou em lotes resultantes da demolição de edifícios existentes.”</i></p> <p><i>“Os incentivos financeiros e fiscais à reabilitação do edificado serão concedidos após a boa conclusão das obras, atestada pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Loures, e cessarão sempre que se verifique que a obra não se realizou de acordo com o projecto aprovado ou que foram feitas demolições não autorizadas.”</i></p> <p><u>Programa de Apoio</u> - Comparticipação ao arrendamento destinado a jovens /candidatura ao programa “Porta 65”</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) - Isenção IMT (1ª transmissão) - Isenção IMI (5anos+5) - taxa reduzida IVA (empregadas)</p>	
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>	
	<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 4 Jul./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2012/2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 4 Jul./2017 (1ª avaliação de execução) 4 Jul./2022 (2ª avaliação de execução)</p>	
PMOT's	<p>Fases posteriores</p>	
	<p><u>Elaboração/revisão/alteração de PPRU</u> Não consta.</p>	
	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Loures</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 54/94 DR Nº161 IS-B (14/7/1994)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO RCM 43-A/99 DR Nº120 IS-B (24/5/1999)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO DE PORMENOR DECL 168/1999 DR Nº140 IIS (18/6/1999)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO DECL 126/2000 DR Nº87 IIS (12/4/2000)</p> <p>4ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 47/2001 DR Nº34 IIS (9/2/2001)</p> <p>5ª ALTERAÇÃO RCM 149/2001 DR Nº233 IS-B (8/10/2001)</p>

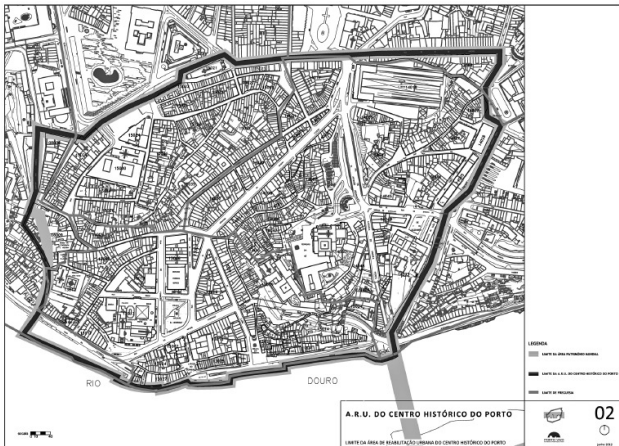
		<p>6ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 47/2003 DR N°29 IIS (4/2/2003)</p> <p>7ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 55/2003 35 IIS (11/2/2003)</p> <p>8ª ALTERAÇÃO REGIME SIMPLIFICADO DECL 318/2004 DR N°294 IIS (17/12/2004)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO AVISO 13096/2012 DR N°190 IIS 1/10/2012</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Outras iniciativas	<p>Criação de um balcão atendimento Maior celeridade na apreciação dos processos. (Possibilidade de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.)</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

21	ARU_BARREIRO ANTIGO
Concelho	Barreiro
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU BARREIRO ANTIGO</p> <p>Premissas</p> <p>- ARU coincide com os limites da ACRRU</p> <p>ACRRU "Barreiro antigo" D 35/96 DR Nº274 IS-B (26-11-1996)</p> <p>- Corresponde à Unidade Operativa de Planeamento e Gestão (UOPG) n.º2 e designada por "Zona Velha do Barreiro" (PDM / UOPG2)</p> <p><u>Outras referências:</u> (1996) - Proposta de elaboração de PP para a área (S/ eficácia) (2008) - Programa de Reabilitação Urbana do Barreiro Antigo (PROURB) (revisão da proposta de PP de 1996 / adequação legal) (2009) - Políticas de Cidades XXI/ Parcerias para a Regeneração Urbana: "Programa de Ação "Barreiro Vivo" (2009/2013) - (Não aprovado)</p>
	Procedimento
	<p>23 Fev./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº39, 23-02 (Aviso nº2926/2012) (5+22 dias)</p> <p>24 Jul./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº142, 24-07 (Aviso nº9976/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída ARU BARREIRO ANTIGO (Jul./2012)</p>

	Delimitação de UI Não consta.
	Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10
	Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU <u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> IGREJA DE NOSSA SENHORA DA GRAÇA DE PALHAIS REAL FÁBRICA DE VIDROS DE COINA IGREJA DE SANTA MARIA, ADRO ENVOLVENTE E ANTIGO EDIFÍCIO DOS SERVIÇOS PAROQUIAIS
	ORU
	Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA
	Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)
	Objetivos <i>“O programa de reabilitação urbana PROURB emana os seguintes objectivos gerais:”</i> - Fortalecer e diferenciar o capital humano, institucional, cultural, económico e ambiental do centro antigo; - Inovar nas soluções para a qualificação urbana, social e económica; - Promover a coesão e a inclusão sociais, a integração e a igualdade de oportunidades das diferentes comunidades que constituem o Barreiro Antigo; - Promover os fatores de igualdade entre homens e mulheres; - Estimular a revitalização socioeconómica dos espaços urbanos degradados; - Qualificar o ambiente urbano e os fatores determinantes da qualidade de vida da população e dos utilizadores desse espaço; - Desenvolver a atratividade desta zona através da preservação e valorização de espaços de excelência urbana; - Reforçar a participação dos cidadãos e inovar nas formas de governança através da implementação de uma estrutura participativa para a cooperação dos diversos atores urbanos.
	Prazo de Execução 10 anos Prorrogação do prazo -
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa direta da entidade gestora.
	Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (nos termos DL 305/2009, 23-10)
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> Referência ao <i>“Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Licenças do</i>

	<p><i>Município do Barreiro</i></p> <p><u>Programa de Apoio</u> Histórico de comparticipação efetuada (1995/2008) (Programa de apoio/IHRU)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) - Isenção IMT - Isenção IMI</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 24 Jul. /2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 24 Jul./2017 (1ª avaliação de execução) 24 Jul./2022 (2ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal do Barreiro</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 26/94 DR N°103 IS-B (4/5/1994)</p> <p>Obs.: _____</p>
REGULAMENTOS	Outras iniciativas	<p>Referencia a um: "Guia Prático para a reabilitação urbana no Barreiro Antigo"</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

22	ARU_CENTRO HISTÓRICO DO PORTO
Concelho	Porto
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU CENTRO HISTÓRICO DO PORTO</p> <p>Premissas Conversão de parte da ACRRU (sendo que a parte da ACRRU que não se inclui na ZIP perde eficácia após o prazo de conversão de 2 anos concedidos pelo RJRU)</p> <p>ACRRU “Centro Histórico Cidade do Porto” 1ª Publicação DR 54/85 DR Nº184 IS (12-08-1985)</p> <p>1ª Alt. DR 14/94 DR Nº138 I S-B (17-06-1994)</p> <p>2ª Alt. DR 11/2000 DR Nº195 I S-B (24-08-2000)</p> <p><u>Parte da ZIP (conversão da ZIP em 7 ARU's)</u> “Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana” (Out.2010) 1ª ARU CH PORTO (49HA) 2ª ARU CEDOFEITA (92HA) 3ª ARU BONFIM (121HA) 4ª ARU ALIADOS (44HA) 5ª ARU MIRAGAIA (68HA) 6ª ARU LAPA (72HA) 7ª ARU SANTOS POUSADA (87HA)</p> <p>- ARU coincide com a delimitação do Centro Histórico equiparada a Monumento Nacional CH Porto equiparado a MN Aviso nº15173/2010 DR Nº147 II Série (30/07/2010)</p> <p>- ARU CH Porto enquadra-se nas Opções de Desenvolvimento do Município: PLANO DE MÉDIO PRAZO, 2003/2005 (CMP) PROPOSTA DE MINUTA DOS ESTATUTOS DA PORTO VIVO, SRU (BAIXA DO PORTO) (2004) PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO (2008)</p>
	Procedimento
	<p>12 Mar./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº51, 12-03 (Aviso nº3891/2012) (5+22 dias)</p> <p>12 Jul./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº134, 12-07 (Aviso nº9562/2012)</p> <p>2 Fev./2015 Alteração do Instrumento de Programação da ARU DR IIª SÉRIE Nº22 Aviso nº1181/2015 2 fevereiro/2015</p>

ARU	
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída ARU CENTRO HISTÓRICO DO PORTO (Jul./2012)</p> <p>Delimitação de UI Faz referência a sub-operação. (Previsão de futura delimitação de UI)</p> <p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p> <p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servicoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
ORU	
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Objetivos</p> <p><i>“Este Programa Estratégico concretiza-se a partir dos seguintes objetivos estratégicos:”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Concluir a intervenção de reabilitação urbana da ARU do CH Porto tendo como horizonte o prazo máximo - 15 anos; - Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico / aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas / promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado; - Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados (...); - Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana do CH Porto com a escolha criteriosa das prioridades de execução das

	<p>sub-operações e de definição de novas unidades de intervenção,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanar a cicatriz urbana, aberta pela Avenida da Ponte; - Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento (áreas / edifícios classificados); - Dotar a operação de reabilitação urbana do CH Porto de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados; - Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação. <p><i>“Os objectivos operacionais permitem articular as intervenções estruturantes de longo prazo (...)”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Reabilitar integralmente o sistema infraestrutural nos dois primeiros quinquénios do prazo de execução da operação; - Consolidar as intervenções de reabilitação urbana, já iniciadas, até final do primeiro triénio daquele prazo, incluindo a definição de UI (Rua das Flores); - Abrir novas frentes (UI), na sequência das intervenções nos subsistemas infraestruturais, de acordo com prioridades a estabelecer e tendo em conta a progressiva disponibilização de recursos técnicos e humanos, tendo como limite temporal o 12º ano da execução da operação; - Concretizar o programa e preparar o lançamento do projeto de reabilitação da Avenida da Ponte, no primeiro triénio; - Alargar, com o início da operação, a atividade licenciadora da Comissão Especial de Avaliação a toda a área do CH Porto; - Constituir a equipa de gestão da operação de reabilitação urbana após a publicação oficial, em Diário da República, da delimitação da ARU; - Criar um grupo de trabalho, não permanente, para estudar e propor aperfeiçoamentos do regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis ao Centro Histórico do Porto; - Estabelecer e desencadear o processo de auscultação da comunidade de interessados do CH Porto após o início da operação. <p>Prazo de Execução 15 anos</p> <p>Prorrogação do prazo -</p> <p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora (edificado)</p> <p>Iniciativa da entidade gestora (espaço urbano / infraestruturas / equipamentos)</p> <p>Entidade Gestora Porto Vivo, SRU</p> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p><i>“O modelo de atuação da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, está definido juridicamente no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que foi alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto. As SRUs regem-se pelo regime de empresas municipais, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.</i></p> <p><i>Entre outras competências, as Sociedades de Reabilitação Urbana, enquanto entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana</i></p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

podem exercer os seguintes poderes:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias; Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Quadro de Apoio e Incentivos

Apoios Municipais

- Taxas de ocupação do domínio público:

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas na ACRRU (Artigo G/16 n.º 1 a) do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP).

- Taxas devidas pelo licenciamento da publicidade:

Redução em 80 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento da publicidade, a colocar na referida Zona de Intervenção Prioritária, alusiva às entidades que, no âmbito do programa “VIV’A BAIXA”, atuam em parceria com a Porto Vivo, SRU, (Artigo G/16 n.º 1 c) do CRMP).

- Taxas devidas pelo licenciamento/autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas

Redução em 50 % do montante das taxas devidas pelo licenciamento/autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida como Zona de Intervenção Prioritária do programa “VIV’A BAIXA” (Artigo G/16 n.º 1 b) do CRMP).

- Regulamento Municipal do Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto

Os proprietários de prédios localizados na ACRRU que realizem obras de reabilitação enquadradas pelo regulamento do Sim-Porto, têm direito a créditos de construção transacionáveis a aplicar na construção nova noutras zonas da cidade.

Programa de Apoio

“(…) os programas nacionais promovidos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, os incentivos relativos aos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, os instrumentos promovidos pela Porto Vivo, SRU, os apoios no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) e uma nota para a Iniciativa JESSICA.”

- “A Porto Vivo, SRU estabeleceu um Protocolo de cooperação com a Caixa Geral de Depósitos, que assegura condições especiais de financiamento destinadas a beneficiar todas as pessoas credenciadas pela Porto Vivo, SRU que adquiram ou façam obras em prédios ou frações situadas dentro da Zona de Intervenção Prioritária bem como todas as empresas que pretendam instalar-se nesta Zona de Intervenção Prioritária através de linhas de apoio ao empreendedorismo.”

Benefícios Fiscais

“(…) inclusão das receitas do IMI em caso de revisão do Estatuto dos Benefícios Fiscais, conforme se propõe no subcapítulo 6.4.6 - Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento , aplicáveis a áreas e edifícios classificados.”

EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana)

(…)


Isenção IMT

- Prédios individualmente classificados como de interesse nacional, público ou municipal: ficam isentas de IMT as aquisições de prédios individualmente classificados como de interesse nacional.

- Prédios urbanos a reabilitar: ficam isentas de IMT as aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

	<p>- Prédios urbanos ou frações autónomas reabilitados e localizados na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Porto: estão isentos de IMT na primeira transmissão onerosa, os prédios ou frações autónomas reabilitados, destinados exclusivamente a habitação própria e permanente e cuja reabilitação urbana, comprovadamente tenha sido iniciada após 19 de agosto de 2012 e que se encontre concluída até 31 de dezembro de 2020 (desde que dessa reabilitação resulte um estado de conservação do prédio ou fração autónoma pelo menos dois níveis acima do atribuído antes da intervenção)</p> <p><i>Isenção IML</i></p> <p>- Prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal</p> <p>Estão isentos de IML, os prédios classificados como monumentos nacionais e os prédios individualmente classificados como de interesse público ou de interesse municipal nos termos da legislação aplicável (<i>Artigo 44.º n.º 1, n) Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)</i>)</p> <p>Assim, os imóveis localizados no Centro Histórico do Porto que faz parte da Lista do Património Mundial da Unesco beneficiam desta isenção. (<i>Procedimento para reconhecimento da isenção</i>)</p> <p>- Prédios urbanos reabilitados:</p> <p>Ficam isentos de IML os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de dois anos a contar do ano, inclusive, da emissão da respetiva licença de utilização (<i>Artigo 45.º n.º 1 EBF</i>). (<i>Procedimento para reconhecimento da isenção</i>)</p> <p>- Prédios Urbanos ou frações autónomas reabilitados e localização na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Porto (<i>Deliberação da Assembleia Municipal do Porto, de 23 de julho de 2012 EDITAL N.º 1/137297/12/CMP</i>) retificado pelo Edital n.º 1/38348/13/CMP e Artigo 71.º n.º 7, 19 a 21 e 23 do EBF)</p> <p>Estão isentos de IML, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da ação de reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situados na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, e que sejam objeto de ações de reabilitação urbana, comprovadamente iniciadas após 19 de agosto de 2012 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (renovada automaticamente, por igual período (5 anos), no caso de ser reconhecida a valorização energética)</p> <p>- Estão isentos de IML, pelo período de 5 anos, renovável pelo período adicional de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, os prédios ou frações autónomas, situados na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística, que tenham sido objeto de ações de reabilitação iniciadas a partir de 1 de janeiro de 2008 até 19 de agosto de 2012 e que sejam concluídas até 31 de dezembro de 2020.</p> <p><i>Taxa reduzida IVA (empreitadas)</i></p> <p><u>Financiamento (vertente de investimento público)</u></p> <p>- Sistema infraestrutural (espaço público + infraestruturas) / cronograma (faseamento previsível das 7 suboperações / espaço 15 anos)</p> <p>- Estimativa de eventual comparticipação comunitária</p> <p>- Estimativa do investimento privado total</p>
Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 12 Jul. /2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 12 Jul./2017 (1ª avaliação de execução)</p>

	12 Jul./2022 (2ª avaliação de execução) 12 Jul./2027 (3ª avaliação de execução)	
	Fases posteriores	
	Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal do Porto</p> <p>REVISÃO RCM 19/2006 DR N°25 IS-B (3/2/2006)</p> <p>1ª CORREÇÃO MATERIAL AVISO 4272/2012 DR N°55 IIS (16/3/2012)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO AVISO 14332/2012 DR N°207 IIS (25/10/2012)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO SIMPLIFICADA AVISO 8094/2014 DR N°132 IIS (11/7/2014)</p> <p>2ª REVISÃO AVISO 3118/2015 DR 58/2015 IIS 24-03-2015)</p> <p>Obs.:</p> <p>Relatório sobre o Estado do Ordenamento do Território (REOT) (Participação pública entre 24 de março e 6 de maio de 2015)</p>
REGULAMENTOS	<p>Regulamento Municipal</p> <p>Outras iniciativas</p>	<p>Regulamento Municipal do Sistema Multicrédito de Informação da Cidade do Porto (SIM-Porto)</p> <p>EDITAL 863/2007 DR N°199 II S (16-10-2007)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loja da Reabilitação Urbana - Bolsa de Projetistas e Empreiteiros - Bolsa de Imóveis
Fontes	<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>	

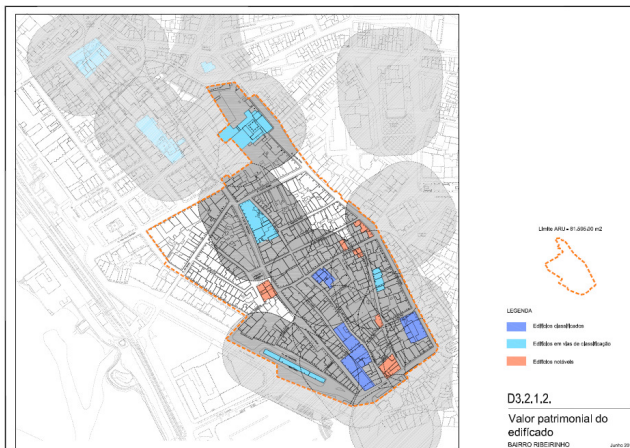
23	ARU_BAIRRO RIBEIRINHO
Concelho	Faro
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<div> <div> Designação ARU BAIRRO RIBEIRINHO </div> <div> Premissas ARU integra o conjunto de área identificada como “Espaço histórico da Cidade de Faro”/PDM. O núcleo do Bairro Ribeirinho, constitui parte da zona histórica da cidade de Faro, integrando a categoria de Espaços Urbanos Históricos nos termos do disposto no n.º 2 do Artigo 53.º do regulamento do PDM. <i>“(…) correspondem a áreas especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho, integrando edifícios ou conjuntos construídos de especial interesse urbanístico e arquitectónico, pelo que deverão ser mantidas as características urbanísticas das malhas e preservadas as características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse(…).”</i> </div> </div>
	Procedimento
	<div> <div>14 Mar/2012</div> <div>Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº53, 14-03 (Aviso nº4112/2012) (5+30 dias)</div> </div> <div> <div>17 Jul./2012</div> <div>Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº137, 17-07 (Edital nº651/2012)</div> </div>
	ARU
	<div> Delimitação da ARU Instrumento Próprio </div> <div> Delimitação física: ARU/UI  <p>Extraída “Área de Reabilitação Urbana - Bairro Ribeirinho” (Jul./2012)</p> </div> <div> Delimitação de UI Não consta. </div>

Efeitos da aprovação da ARU

Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10

Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU

“Bairro Ribeirinho encontra-se ainda abrangido por sete áreas de servidão administrativa decorrentes da existência de sete imóveis classificados e em vias de classificação (Solar da Horta do Ourives, Casa Crispim, Casa de Saúde, Casa Júdice Fialho, Palácio Bivar, Alfândega, Casa Mateus da Silveira, Palacete Guerreirinho, Convento de Santo António dos Capuchos).”



Extraída
“Área de Reabilitação Urbana - Bairro Ribeirinho”
(Jul./2012)

Imóveis classificados (DGT/SRUP)

NORA, TANQUE E PORTAL ANEXOS, NA QUINTA DA FAMÍLIA BIVAR CUMANO
PALÁCIO DE ESTOI
RUÍNAS DE ESTOI
EDIFÍCIO SETECENTISTA
PALACETE DOGLIONI TAMBÉM DENOMINADO PALACETE CÚMANE
PALÁCIO BÍVAR
SOLAR DO CAPITÃO-MOR
SOLAR DO GÁRFIAS
FORTALEZA DE FARO
CONVENTO DE NOSSA SENHORA DA ASSUNÇÃO
SÉ CATEDRAL DE FARO
ARCO DA VILA
MURALHA SEISCENTISTA DE FARO (TROÇOS)
CELEIRO NA CERCA DO CONVENTO DE S. FRANCISCO
EDIFÍCIO NA PRAÇA FERREIRA DE ALMEIDA
EDIFÍCIO NA RUA S. PEDRO, TAMBÉM DENOMINADO SOLAR CUMANO
IGREJA DO CARMO
COLÉGIO DE SANTIAGO MAIOR
CEMITÉRIO DA COLÓNIA JUDAICA DE FARO (ANTIGO)
CASA DAS FIGURAS (FACHADA PRINCIPAL)
ERMIDA DE SÃO SEBASTIÃO
IGREJA DE NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO, MATRIZ DA CONCEIÇÃO
PALACETE BELMARÇO
IGREJA E O ANTIGO CONVENTO DE SANTO ANTÓNIO DOS CAPUCHOS
CASA DOS PANTOJAS
IGREJA DE SÃO PEDRO, MATRIZ DE SÃO PEDRO
IGREJA E HOSPITAL DA MISERICÓRDIA DE FARO
IGREJA DA ORDEM TERCEIRA DE SÃO FRANCISCO
CAFÉ ALIANÇA
PALÁCIO FIALHO
ERMIDA DE NOSSA SENHORA DO PÉ-DA-CRUZ

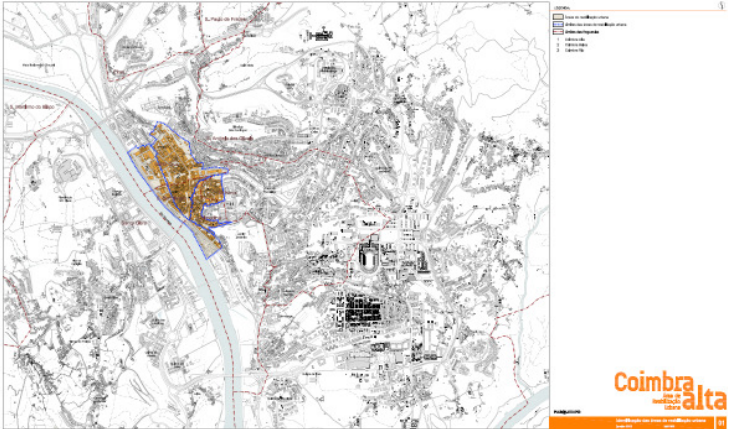
ORU

Tipo de Operação de Reabilitação Urbana
ORU SIMPLES

	Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)
	Objetivos <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar /sedimentar o papel de zona patrimonial e cultural por excelência; - Fomentar a reabilitação dos edifícios; - Criar condições para a dinamização económica e social; - Repovoar a área; - Preservar a morfologia urbana e a qualidade ambiental; - Melhorar a qualidade funcional e patrimonial dos espaços públicos; - Garantir as acessibilidades; - Garantir a melhoria das condições de eficiência energética dos imóveis.
	Prazo de Execução 10 anos Prorrogação do prazo 5 anos
	Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora
	Entidade Gestora Assumida pelo Município Equipa Multidisciplinar / coordenada pelo Vereador do pelouro do Urbanismo (nos termos do DL305/2009, 23-10) Criação do GARU (2010) Gabinete de Apoio à Reabilitação Urbana da Câmara Municipal de Faro.
	Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES) <i>"(...) o Município, utilizará todos os instrumentos de execução previstos na lei, nomeadamente: imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado."</i>
	Quadro de Apoio e Incentivos <u>Apoios Municipais</u> -Isenção das taxas municipais relacionadas com as obras de reabilitação, designadamente: i. Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas; ii. Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas; iii. Taxas devidas por ocupação do espaço público e publicidade, motivadas por aquelas intervenções; iv. Taxas pela realização de vistorias; - Redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação. <u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) <ul style="list-style-type: none"> - Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), durante 5 anos para prédios urbanos, renovável por igual período de tempo; - Isenção de imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística desde que, no prazo de dois anos a contar da data da aquisição, o adquirente inicie as respetivas obras.

	- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 17 Jul./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 17 Jul./2017 (1ª avaliação de execução) 17 Jul./2022 (2ª avaliação de execução) 17 Jul./2027 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Faro 1ª PUBLICAÇÃO RCM 174/95 291 IS-B 19/12/1995</p> <p>1ª ALTERAÇÃO DE PORMENOR DECL 203/98 DR N°132 IIS (8/6/1998)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO RCM 38/2005 DR N°41 IS-B (28/2/2005)</p> <p>1ª RETIFICAÇÃO Aviso 17503/2008 DR N°109 IIS (6/6/2008)</p> <p>3ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso 17503/2008 DR N°109 IIS (6/6/2008)</p> <p>4ª ALTERAÇÃO Aviso 22216/2011 DR N°216 IIS (10/11/2011)</p> <p>5ª ALTERAÇÃO Aviso 4970/2012 DR N°65 IIS (30/3/2012)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p>Regulamento Municipal das Intervenções nos Núcleos Históricos de Faro (RMINHF) Aviso n°10395/2002 AP DR N°163 IIS, APÊNDICE (16/12/2002)</p> <p>Obs.:</p> <p><i>“O PDM aponta ainda, no âmbito de planos municipais de ordenamento do território, para a necessidade de identificar edifícios e conjuntos de interesse a preservar (n.º 4 do artigo 53.º), bem como, para a sua sujeição a planos ou regulamentos de ocupação específicos (n.º1 do artigo 54.º), na</i></p>

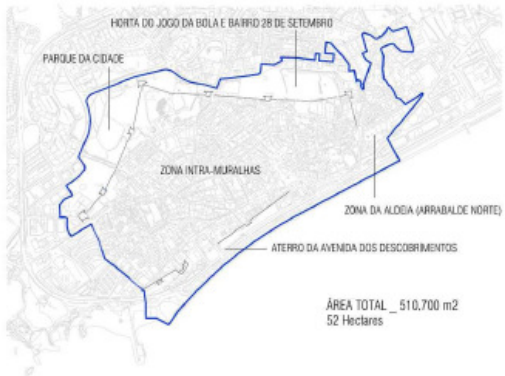
	<p>Normas</p> <p>Outras iniciativas</p>	<p><i>qual se enquadra o instrumento de gestão urbanístico, em vigor - Regulamento Municipal das intervenções nos Núcleos Históricos - RMINHF (Aviso n.º 10 395/2002 (2ª série) aplicável.)</i></p> <p>Normas de Prestação de Serviços de Arqueologia nas ARU's (2014)</p> <p>Obs.:</p> <hr/> <p>Operacionalização da ARU através da definição de procedimentos diferenciados. (Obras isentas de controlo prévio) (Obras sujeitas a controlo prévio)</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p> <p>- http://www.cm-faro.pt/menu/769/aru%27s.aspx</p> <p>- http://cms.cm-faro.pt/upload_files/client_id_1/website_id_1/Urbanismo/Regeneracao_Urbana/Atual/ARU%20Bairro%20Ribeirinho.pdf</p>

24	ARU_ALTA DE COIMBRA
Concelho	Coimbra
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU ALTA DE COIMBRA</p> <p>Premissas</p> <p>Conversão ACRRU (ARU coincide com a área da ACRRU com ajustes do ponto de vista de gestão / delimitação tem por base a área do CH Intra-Muros) (Foi excluída a zona ocupada pelo conjunto monumental da UC)</p> <p>ACRRU “Zona Histórica Intramuros da Cidade de Coimbra” D 44/2003 DR Nº221 I S-B (24-09-2003)</p> <p>Outras referências: - PRAUD (várias candidaturas) - CM / Gabinete para o Centro Histórico: implementação de programas municipais / nacionais</p>
	Procedimento
	<p>10 Abr./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº71, 10-04 (Aviso nº5278/2012) (5+22 dias)</p> <p>20 Mar./2013 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº56, 20-03 (Aviso nº4075/2013)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU ALTA DE COIMBRA” / ERU (Mar./2013)</p> <p>Delimitação de UI Não consta.</p>

	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
	ORU
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES</p> <p>Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</p> <p>Obs.:</p> <p>6 EIXOS ESTRATÉGICOS</p> <p><i>1) Densificar a multifuncionalidade</i> Ações se integram em 2 projetos estruturantes: “COIMBRA COM MAIS ENCANTO” “HABITAR DIFERENTE”</p> <p><i>2) Reforçar conexões e facilitar mobilidade</i> <i>3) Valorizar a paisagem e consolidar a continuidade ecológica</i> <i>4) Valorizar o ambiente urbano</i> <i>5) Valorizar o património cultural</i> <i>6) Desenvolver turismo</i></p> <p>Objetivos</p> <p><i>“(…) <u>objectivos globais</u> para a reabilitação da Alta de Coimbra:”</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prosseguir com a reabilitação do parque edificado, consolidando os programas de apoio aos proprietários; - Promover a ocupação dos edifícios devolutos, designadamente dos edifícios mais emblemáticos, com novas funções, capazes de fomentar a dinamização funcional da Alta; - Incentivar a criação de equipamentos e serviços de proximidade; <p>Incentivar a instalação de novos estabelecimentos comerciais e a reabilitação e modernização dos atuais, associando ao comércio “tradicional” e identitário da Alta uma nova oferta, de características alternativas;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar a reabilitação das “repúblicas” de estudantes e promover a instalação de novas residências para estudantes e unidades de alojamento local; - Incentivar e apoiar a reabilitação do património cultural em articulação com as entidades tutelares; - Dar continuidade à requalificação do espaço público, reabilitando os espaços degradados e reforçando a qualidade urbana nos eixos estruturantes da malha urbana da Alta; - Assegurar uma melhor mobilidade na Alta que contribua para a qualidade de vida, do ambiente urbano e do espaço público, facilitando as deslocações pedonais, limitando o tráfego automóvel de atravessamento e ordenando restritivamente o estacionamento; - Privilegiar uma gestão ativa do espaço público, assegurando as condições adequadas de segurança e higiene urbana; - Desenvolver uma gestão de proximidade, assegurando um acompanhamento

	<p>sistemático e permanente junto da população, comerciantes, proprietários, investidores e outros agentes locais;</p> <p>- Promover, em articulação com a agenda cultural do Centro Histórico, eventos temáticos de divulgação e fruição da Alta de Coimbra.</p>	
	<p>Prazo de Execução 9 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 6anos</p>	
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p> <p>(associada a um investimento destinado a ações complementares: espaço público/infraestruturas/equipamento)</p>	
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p>	
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SIMPLES)</p>	
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> (Apoios e incentivos de natureza regulamentar e de procedimentos) Isenções Taxas Municipais: Isenção taxas municipais: operações urbanísticas / emissão alvarás/realização vistorias / ocupação domínio publico)</p> <p><u>Programa de Apoio</u> Incentivos públicos municipais (programas municipais)/ Incentivos públicos nacionais (Programas de apoio / IHRU) / Investimento QREN (RU) (...)</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> EBF (os que decorrem dos Incentivos à Reabilitação Urbana) (...) Isenção IMI (5anos+5) Isenção IMT (1ª transmissão) Taxa reduzida IVA</p>	
	<p>Monitorização / Avaliação da execução</p>	
	<p>Sendo o prazo de 9 anos Início: 20 Mar./2013 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 20 Mar./2018 (1ª avaliação de execução) 22 Mar./2022 (2ª avaliação de execução) / Fim do prazo 22 Mar./2026 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>	
	<p>Fases posteriores</p>	
	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta</p>	
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Coimbra REVISÃO AVISO 7635/2014 DR N°124 IIS (1/7/2014)</p>

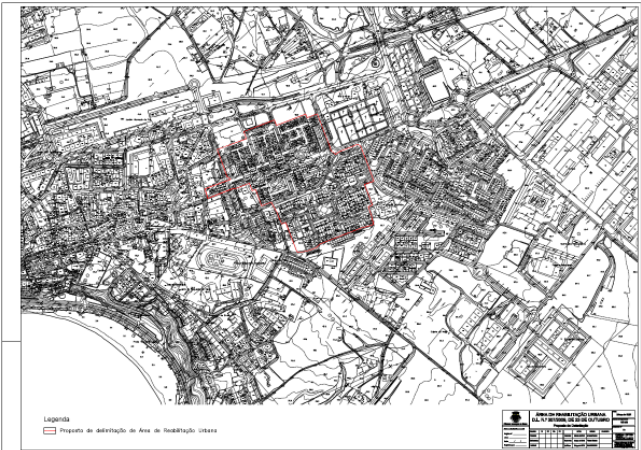
		Obs.:
REGULAMENTOS	Regulamento Municipal	<p><i>Regulamento Municipal de Edificação, Recuperação e Reconversão Urbanística da Área afectada à candidatura da Universidade de Coimbra a Património Mundial da UNESCO, incluindo a Zona de Protecção.</i></p> <p>Aviso n.º 2129/2012 DR N.º 30 IIS (10/2/2012)</p> <p>Obs.:</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

25	ARU_CIDADE DE LAGOS
Concelho	Lagos
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU CIDADE DE LAGOS</p> <p>Premissas ARU área do CH corresponde a todo o território encerrado nas muralhas (Criação da ARU articula-se com o disposto no PU, seja em termos de grandes objetivos para o centro histórico, seja ao nível da previsão, nesse plano, da capacidade edificadora dos terrenos onde se preveem novas construções)</p> <p><u>Outras referências:</u> - Estudos de Reabilitação Urbana - Estudo de Risco Sísmico no Centro Histórico de Lagos - PU da Cidade de Lagos - PP do Centro Histórico de Lagos (sem eficácia)</p> <p>Estruturas criadas pelo município: GTL Gabinete do Centro Histórico Direção de Projeto Municipal</p>
	Procedimento
	<p>1 Jun./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº107, 01-06 (Aviso nº7681/2012) (5+40 dias)</p> <p>20 Out./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº210, 30-10 (Aviso nº14555/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Proposta de delimitação da ARU</p> <p>Extraída "ARU CIDADE DE LAGOS" / PERU (Abr./2011)</p>

	<p>Delimitação de UI Delimitação de 4 UI</p> <p>UI Centro Cultural UI do Centro Cultural-Recreativo UI S. Sebastião UI Horta do Jogo da Bola</p>
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> BARRAGEM ROMANA DA FONTE COBERTA CASTELO DA SENHORA DA LUZ ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA ROMANA DA PRAIA DA LUZ ESTAÇÃO ARQUEOLÓGICA DE MONTE MOLIAO IGREJA DA LUZ (CAPELA-MOR) MURALHA E TORREÕES DE LAGOS IGREJA DE S. SEBASTIÃO IGREJA DE SANTO ANTÓNIO IGREJA MATRIZ DE ODIÁXERE FORTE DA PONTA DA BANDEIRA TAMBÉM DENOMINADO FORTE DE NOSSA SENHORA DA PENHA DE FRANÇA OU FORTE DO PAU DA BANDEIRA OU FORTE DO REGISTO MERCADO DE ESCRAVOS FORTE DA MEIA PRAIA</p>
	ORU
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Obs.: <i>“Programa da Operação de Reabilitação Urbana de Lagos assenta num conjunto de projectos e acções (...)”</i></p> <p>Objetivos (Objetivos estratégicos)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar o CH como a sede por excelência dos Descobrimentos - procurando demonstrar e reforçar essa evidência histórica e disso tirar partido, nomeadamente no que respeita à animação; - Potenciar as Recentes Intervenções Estruturantes - nos últimos anos a autarquia tem vindo a efetuar investimentos de grande porte no CH e na sua envolvente, que devem ser maximizadas; - Dinamizar o CH nas Vertentes Económica e de Animação - procurando contrariar o de facto de que se constata, diversificando a oferta de atividades comerciais e de serviços, qualificando o turismo e a restauração, e estruturando um programa de animação cultural e de lazer, participado ativamente pelos agentes locais; - Combater a Desertificação e a Sazonalidade, através da atração de Residentes e de Turistas (na época baixa) ao Centro Histórico - a revitalização do Centro Histórico depende fundamentalmente do facto de ser habitado, situação que induz ao equilíbrio da utilização do tecido urbano, ao aparecimento de funções necessárias à habitação, como o comércio de proximidade, à segurança na via pública e à exigência pelos residentes de qualidade do ambiente urbano; - Reforçar a Centralidade do Centro Histórico - o que permite uma rentabilização diurna dos vários equipamentos, serviços e comércio, atrai ao CH os restantes residentes no Concelho, e rentabiliza meios e reduz custos e tempos de deslocação por efeito de concentração de funções; - Melhorar e Racionalizar a Gestão de Equipamentos Culturais - procurando

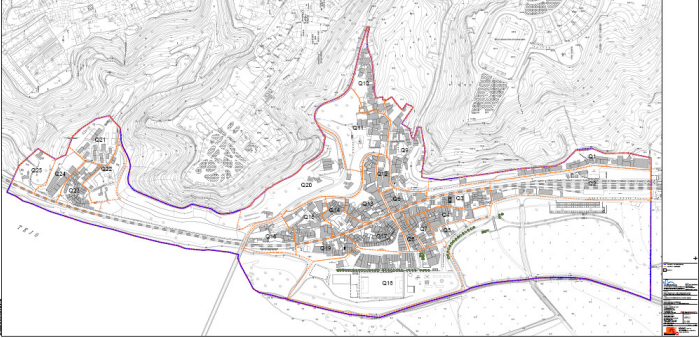
	<p>assegurar o acesso aos imóveis de valor patrimonial de interesse público, valorizando-os e gerindo os equipamentos existentes no CH de forma integrada e interligada com os restantes num sistema global da cidade;</p> <p>- Garantir o Princípio da Integração, Sustentabilidade, e Inovação - estabelecendo sistematicamente uma interligação da ARU nos objetivos da cidade a que pertence e por estruturação das intervenções num modelo financeiramente sustentado e equilibrado através de soluções inovadoras e realistas do ponto de vista económico, social, cultural e ambiental.</p>
	<p>Prazo de Execução 10 anos</p> <p>Prorrogação do prazo 5 anos</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora (edificado)</p> <p>Iniciativa da entidade gestora (espaço urbano / infraestruturas / equipamentos)</p>
	<p>Entidade Gestora FUTURLAGOS Entidade Empresarial Municipal para o Desenvolvimento, EEM</p>
	<p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p><i>“A entidade gestora da ARU, é a Futurlagos - Entidade Empresarial Municipal para o Desenvolvimento, EEM. A Câmara Municipal mantém as competências relativa ao licenciamento das operações, bem como as de inspecções e vistorias, para cobrança de taxas, e recepção de cedências ou compensações devidas de todas as intervenções na ARU serão tratadas pelos serviços municipais adequados.</i></p> <p><i>À Futurlagos - EEM, enquanto entidade gestora, cabem as restantes Competências (...)”</i></p>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Isenção de taxa de licença de ocupação de espaço público para a execução de obras nos prédios e frações envolvidas; - Isenção da Taxa de Reforço das Infraestruturas Urbanas; - Aplicação de taxas moderadoras das taxas de urbanização em função do grau de qualificação da intervenção; - Redução na taxa de vistorias para licença de utilização; <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p><i>“Acesso aos programas do IHRU e outros de âmbito nacional, quer sejam de comparticipação, quer de financiamento, desde que o requerente explicitamente abdique da utilização da parcela de apoio que recaia no orçamento municipal.”</i></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> (...)</p> <p><i>“Abatimento ou isenção do IMI para os prédios urbanos objecto de acções de reabilitação por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, de acordo com a política fiscal do município; Agravamento da taxa de IMI para imóveis devolutos e em ruínas;</i></p> <p><i>Isenção na primeira transacção após a reabilitação, ficando isentas do IMT as aquisições de prédio urbano, ou de fracção autónoma, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.”</i></p> <p><u>Financiamento</u> Investimento público</p> <p><i>“(...) a mobilização do património municipal é um elemento fundamental da operação a implementar, constituindo o principal ativo da entidade gestora e garante antecipado da credibilidade da Operação de Reabilitação Urbana.”</i></p>

	<p><i>“(…) o desenvolvimento do Programa de Investimento Público a candidatura a Reabilitação Urbana do Eixo 3 do POR Algarve 2, que poderá vir a contribuir com cerca de 8% do seu valor total. De referir também a participação do fundo JESSICA e ainda do Turismo de Portugal que em conjunto atingem cerca de 20% do valor total. Por último uma referência para a potencial utilização de outros programas dentro do actual e no futuro QREN, que cobrirá parte das intervenções apoiadas em calendário posterior a 2015 e cujo peso percentual é de 24%.”</i></p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
		<p>Sendo o prazo de 10 anos Início: 20 Out./2012 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2014</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 20 Out./2017 (1ª avaliação de execução) 20 Out./2022 (2ª avaliação de execução)</p> <p>20 Out./2027 (3ª avaliação de execução) / Prorrogação do prazo</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU - Não consta.</p>
PMOT's	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Lagos <i>“(…) o avançado estado de desenvolvimento da proposta e sendo aprovado até ao próximo dia 29 de junho, o novo PDM de Lagos beneficia do regime transitório da nova lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio).”</i> (2015)</p> <p>Obs.:</p>
	PU	<p>Plano de Urbanização da Cidade de Lagos REVISÃO AVISO 12953/2012 DR N.º188 IIS (27/9/2012)</p> <p>1ª CORREÇÃO MATERIAL DECL 258/2013 DR N.º231 IIS (28/11/2013)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	Outras iniciativas	<p>- “Criação duma equipa multidisciplinar, de entre os funcionários municipais, que disponibilize apoio aos proprietários de imóveis e a agentes envolvidos, nomeadamente: No aconselhamento sobre aspectos construtivos e salvaguardas a garantir nas obras de reabilitação urbana; Por indicação de soluções de reabilitação que não careçam de entrega de projectos para apreciação prévia municipal; No acompanhamento da execução das obras (sobretudo as que não se revelarem operações de média ou grande dimensão) monitorizando-a desde o início até ao final do período de garantia, de acordo com um sistema a propor pelo gestor e a aprovar pela autarquia.”</p> <p>- “(…) será concedida prioridade na apreciação de todos os licenciamentos e outros actos administrativos interligados com as operações de reabilitação urbana.”</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

26	ARU_BAIRRO 1º MAIO / BAIRRO SOEIRO PEREIRA GOMES
Concelho	Sines
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU BAIRRO 1º MAIO / BAIRRO SOEIRO PEREIRA GOMES</p> <p>Premissas O limite da ARU corresponde ao limite dos dois bairros. (Bairros construídos nos anos 70 a nascente do núcleo consolidado da vila de Sines - área de expansão I - promovidos pelo extinto GAS)</p> <p>Outras referências: - DL 270/71, promulgado em 19 de junho de 1971, cria uma estrutura específica para a gestão do projeto de implantação de um polo industrial - o Gabinete da Área de Sines (GAS) (extinção do Gabinete da Área de Sines (GAS) foi determinada, pelo X Governo Constitucional por resolução do Conselho de Ministros de 06.02.86 (D.R. nº 32 - II Série) com extinção efetiva em 1988)</p>
	Procedimento
	<p>1 Jun./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº107, 01-06 (Aviso nº7687/2012) (5+22 dias)</p> <p>24 Ago./2012 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº164, 24-08 (Aviso nº11325/2012)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Extraída "Área ARU BAIRRO 1º MAIO / BAIRRO SOEIRO PEREIRA GOMES" (Ago./2012)</p>
	Delimitação de UI Não consta
	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>

	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u></p> <p>CAPELA DE NOSSA SENHORA DAS SALVAS OU DAS SALAS CASTELO DE SINES FORTE DE NOSSA SENHORA DAS SALAS OU SALVAS PRAÇA MARQUÊS DE POMBAL</p>
	ORU
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SIMPLES</p> <p>Documento / Programação Estratégia de Reabilitação Urbana (ERU)</p>
	<p>Objetivos</p> <p>(Os Bairros 1.º de maio e Soeiro Pereira Gomes foram construídos nas décadas de 1970 e 1980 com os objetivos iniciais de realojar população que tinha ficado sem habitação devido às expropriações e trabalhadores do novo complexo industrial)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuir para fomentar a reabilitação dos edifícios e das habitações; - Requalificar os espaços privados de utilização pública; - Responsabilizar os proprietários pela manutenção dos espaços comuns; - Melhorar a qualidade dos estabelecimentos comerciais e criar condições para o desenvolvimento de mais e melhores atividades económicas
	<p>Prazo de Execução 5 anos</p> <p>Prorrogação do prazo Não consta.</p>
	<p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa dos particulares com apoio da entidade gestora</p>
	<p>Entidade Gestora Assumida pelo Município</p> <p>Equipa Multidisciplinar coordenada pelo Presidente (Nos termos do DL 305/2009, 23-10)</p>
	<p>Instrumentos de Execução Não consta.</p> <p>(Decorrem da ORU SIMPLES)</p>
	<p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u> Isenção de várias taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação, a redução da Taxa Municipal de Urbanização em 50%.</p> <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p><u>Benefícios Fiscais</u> Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis durante 5 anos renovável por igual período, a isenção de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e outros benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, como redução do IVA e do IRC.</p>
	Monitorização / Avaliação da execução
	<p>Sendo o prazo de 5 anos Início: 24 Ago./2012 (DR/Eficácia)</p>

		<p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: 2013</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 24 Ago./2017 (1ª avaliação de execução)</p>
	Fases posteriores	
		<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta.</p>
PMOT's	<p>PDM</p> <p>Plano Diretor Municipal de Sines 1ª PUBLICAÇÃO Portaria nº623/90 DR IS Nº179 (4/8/1990)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO Aviso Nº24325/2010 DR IIS Nº227 (23/11/2010)</p> <p>2ª ALTERAÇÃO Aviso Nº4383/2014 DR IIS Nº63 (31/3/2014)</p> <p>Obs.:</p> <p>PU</p> <p>Plano Urbanização de Sines 1ª PUBLICAÇÃO Deliberação Nº200/2008 DR IIS Nº14 (21/1/2008)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO Aviso Nº4725/2014 DR IIS Nº68 (7/4/2014)</p> <p>Obs.:</p>	
REGULAMENTOS		
Fontes		<p>- http://www.dre.pt - http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html http://www.sines.pt/PT/Viver/Urbanismo/aru1maiosoeiro/Paginas/default.aspx</p>

27	ARU_RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE
Concelho	Santarém
	Enquadramento Legal: DL307/2009, 23-10 (1ª Geração)
	Dados
	<p>Designação ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE</p> <p>Premissas Conversão da ACRRU (O limite da ARU coincide com o limite da ACRRU)</p> <p>(Núcleos urbanos da Ribeira de Santarém e Alfange, parte integrante da cidade de Santarém e do seu Centro Histórico)</p> <p>ACRRU “Zona da Ribeira de Santarém e Alfange” D 22/2001 DR Nº140 I S-B (19-06-2001)</p> <p>- ARU abrangida Plano Regional de Ordenamento do Território do Oeste e Vale do Tejo (PROTOVT) e pelo PDM (ARU em estudo está delimitada como Perímetro urbano na carta de Zonamento do PDM)</p>
	Procedimento
	<p>7 Ago./2012 Publicação DR / Discussão Pública DR II Série Nº152, 07-08 (Aviso nº10612/2012) (5+22 dias)</p> <p>24 Mai./2013 Publicação DR / Eficácia DR II Série Nº100, 24-05 (Aviso nº6886/2013)</p>
	ARU
	<p>Delimitação da ARU Instrumento Próprio</p> <p>Delimitação física: ARU/UI</p>  <p>Extraída “ARU RIBEIRA DE SANTARÉM E ALFANGE” / PERU (Mai./2013)</p> <p>Delimitação de UI “A ARU foi subdividida em 7 conjuntos urbanos (CU) e 25 quarteirões (...)”</p>

	<p>Efeitos da aprovação da ARU Os que decorrem da aplicação do DL 307/2009, 23-10</p>
	<p>Existência de Servidões Administrativas inseridas na ARU</p> <p><u>Imóveis classificados (DGT/SRUP)</u> Vários</p> <p>Ver: http://www.dgterritorio.pt/sistemas_de_informacao/snit/servidoes_e_restricoes_de_utilidade_publica_srup/</p>
ORU	
	<p>Tipo de Operação de Reabilitação Urbana ORU SISTEMÁTICA</p> <p>Documento / Programação Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU)</p> <p>Objetivos</p> <p><i>“Nesta discussão sobre uma intervenção urbana integrada, estratégica e programada para a Ribeira de Santarém e Alfange, podem destacar-se quatro grandes desafios e designios fundamentais para a sua regeneração urbana:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. aumenta a eficácia e a eficiência do sistema urbano, promovendo a coesão social e a competitividade territorial intra e inter-cidades - inserção das cidades nas redes transeuropeias, cooperação estratégica entre cidades a articulação entre a intervenção no espaço rural e urbano;</i> <i>2. dinamiza a sociedade civil, promovendo o bem-estar urbano, a qualidade de vida dos cidadãos e a melhoria das empresas e do sistema económico;</i> <i>3. promove uma intervenção urbana equilibrada e articulada, tendo em conta as dimensões ambientais, económicas, sociais e culturais;</i> <i>4. contribui para racionalização, modernização e responsabilização da administração das áreas urbanas (central, local, instituições e cidadãos), propondo e implementando estratégias, mas também esperando valor e resultados.”</i> <p>Prazo de Execução 15 anos</p> <p>Prorrogação do prazo</p> <p>Modelo de Execução/Gestão Iniciativa direta da entidade gestora.</p> <p>Entidade Gestora Str-UrbHis - Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, EM SA</p> <p>Obs.: <i>“(…) são delegados à Str-UrbHis - Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão, na qualidade de entidade gestora da Área de Reabilitação Urbana da Ribeira de Santarém e Alfange, os seguintes poderes:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>a) as competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;</i> <i>b) inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a edifícios localizados na respetiva área de reabilitação urbana ou na área de intervenção da SRU, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico</i>

	<p>da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;</p> <p>c) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro;</p> <p>d) Cobrança de taxas;</p> <p>e) Receção das cedências ou compensações devidas.”</p> <hr/> <p>Instrumentos de Execução (Decorrem da ORU SISTEMÁTICA)</p> <p>“(…) a Str-UrbHis - Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - como Entidade Autónoma de Gestão irá usar, numa óptica assente no princípio da proporcionalidade, todos os Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:</p> <p>i) imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidades de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;</p> <p>ii) o desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;</p> <p>iii) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;</p> <p>iv) o direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;</p> <p>v) o arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;</p> <p>vi) a constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;</p> <p>vii) o desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;</p> <p>viii) o desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;</p> <p>ix) e, a reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.”</p> <hr/> <p>Quadro de Apoio e Incentivos</p> <p><u>Apoios Municipais</u></p> <p><u>Programa de Apoio</u></p> <p>“Programa UrbHis Renovação”</p> <p>“Tem como objetivo fomentar a recuperação das fachadas e telhados dos edifícios situados na área de intervenção do Centro Histórico da Cidade de Santarém.”</p> <p>“Programa Habitação Jovem”</p> <p>“(…)fixar jovens no Concelho, em especial no Centro Histórico e nas freguesias rurais e, simultaneamente, ajudá-los na concretização dos seus sonhos de adquirir habitação própria e a baixo custo, a autarquia de Santarém atribui, mediante venda ou arrendamento, lotes de terreno (com elaboração dos respetivos projetos de loteamento e arquitetura) e outros edifícios municipais, através de concurso e segundo rigorosos critérios, avaliados por uma Comissão de Análise, da qual farão parte elementos da Câmara Municipal e da Junta de Freguesia correspondente.”</p> <p><u>Benefícios Fiscais</u></p> <p>(…)</p> <p>- “Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são isentos de IMI por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação.”</p> <p>- “São isentas de IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.”</p> <p>- “Ficam sujeitas à taxa reduzida de IVA (6%), as empreitadas de reabilitação urbana.”</p> <p>- “Será majorada até 30% a taxa de IMI aplicável a prédios urbanos degradados”</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Financiamento</p> <p><i>“As intervenções adotadas para a Ribeira de Santarém e Alfange assentam num pressuposto de sustentabilidade financeira endógena. Nesses termos, a intervenção de reabilitação/regeneração urbana proposta deverá ser financiada por fluxos financeiros susceptíveis de extração na própria Área de Reabilitação Urbana, não devendo depender da ação de qualquer fluxo de financiamento público, pelo menos no sentido tradicional do termo. A intervenção será tendencialmente auto-sustentável do ponto de vista financeiro, na parte referente aos edifícios de propriedade privada.”</i></p> <p>a) PRIMEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO - Ação Privada</p> <p>b) SEGUNDO NÍVEL DE FINANCIAMENTO - Fundos provenientes da Promoção Imobiliária (dos proprietários atuais ou de parceiros) - Ação Mista - Parcerias Público-Privadas para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange</p> <p>c) TERCEIRO NÍVEL DE FINANCIAMENTO - Ação Pública - Instrumentos de Financiamento Público Inovadores para a Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática da Ribeira de Santarém e Alfange</p> <p><i>i)Financiamento dos Espaços Públicos e das Infraestruturas Essenciais por via da Transferência de Fundos provenientes das Taxas Urbanísticas incidentes sobre construção nova</i></p> <p><i>ii)Utilização de Mecanismos Perequativos na Compensação dos Proprietários de Edifícios situados dentro da Área de Reabilitação Urbana como forma de financiamento à Operação de Reabilitação Urbana Sistemática</i></p> <p>Obs.:</p> <p>- “(...)caberá à LEZÍRIA DO TEJO - Sociedade de Reabilitação Urbana, enquanto entidade de referência e amplamente vocacionada para angariar recursos, no âmbito da inter-municipalidade, elaborando processos de candidatura - em colaboração com a Str-UrbHis - Sociedade de Gestão Urbana de Santarém, E.M. S.A. - de modo a angariar e catalisar os apoios disponíveis.”</p>	
	Monitorização / Avaliação da execução	
	<p>Sendo o prazo de 15 anos Início: 24 Mai./2013 (DR/Eficácia)</p> <p><u>Monitorização: (anual)</u> 1ª Monitorização: -</p> <p><u>Avaliação de Execução: (quinquenal)</u> 24 Mai./2018 (1ª avaliação de execução) 24 Mai./2023 (2ª avaliação de execução) 24 Mai./2028 (3ª avaliação de execução)</p>	
	Fases posteriores	
PMOT's	<p>Elaboração/revisão/alteração de PPRU Não consta</p>	
	PDM	<p>Plano Diretor Municipal de Santarém</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO RCM 111/95 DR N°246 IS-B (24/10/1995) (...)</p> <p>3ª RETIFICAÇÃO DECL RET 797/2013 DR N°134 IIS (15/7/2013)</p>

		<p>11ª ALTERAÇÃO POR ADAPTAÇÃO AVISO 12475/2013 DR Nº194 IIS (8/10/2013)</p> <p>Obs.:</p>
REGULAMENTOS	<p>Regulamento Municipal</p> <p>Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Santarém</p> <p>1ª PUBLICAÇÃO Aviso 955/2010 DR Nº9 IIS (14/1/2010)</p> <p>1ª ALTERAÇÃO Regulamento 420/2013 DR Nº211 IIS (31/10/2013)</p> <p>Obs.:</p>	<p>Outras iniciativas</p> <p>- Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana para a Ribeira de Santarém e Alfange</p> <p><i>“Na elaboração deste Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Ribeira de Santarém e Alfange, a discussão sobre metodologias e instrumentos de intervenção na perspetiva da gestão e da implementação, conduziu ao estudo do tema: a contribuição de um documento de apoio a essa “Estratégia”, designado Manual para Boas Práticas de Reabilitação Urbana para a Ribeira de Santarém e Alfange, para o entendimento, divulgação, sensibilização e regulamentação da intervenção.</i></p> <p><i>(...)</i></p> <p><i>Manual, será apenas elaborado após a publicação em Diário da República da criação da ARU da Ribeira de Santarém e Alfange e, a sua execução, será da responsabilidade da Entidade Gestora.”</i></p> <p>- Criação de uma Bolsa de Arrendamento dentro da ARU</p>
Fontes		<p>- http://www.dre.pt</p> <p>- http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/homearu.html</p>

